

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**ул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51/53-02-05; <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

**Р Е Ш Е Н И Е**город Омск  
19 августа 2021 года№ дела  
А46-8360/2021Резолютивная часть решения оглашена 12.08.2021  
Полный текст решения изготовлен 19.08.2021

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Ширяй И.Ю., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Миклуха К.Н., рассмотрев в судебном заседании исковое заявление департамента имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) к обществу с ограниченной ответственностью «Эдельвейс» (ИНН 5503227487, ОГРН 1115543012397) при участии в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области (ИНН 5503085391, ОГРН 1045504038524) и Карпачева Вячеслава Викторовича о признании объекта самовольной постройкой, об обязанности совершить действия, о расторжении договора, в судебном заседании приняли участие:  
от истца – Пятков К.В. по доверенности от 14.09.2020 (сроком на 1 год), личность удостоверена паспортом,  
от ответчика – Сапунков А.А. по доверенности от 01.06.2021 (сроком на 3 года), личность удостоверена паспортом,

**УСТАНОВИЛ:**

департамент имущественных отношений Администрации города Омска (далее – истец, Департамент) обратился в арбитражный суд с иском заявлением от 30.04.2021 № Исх-ДИО/6645 (вх. от 17.05.2021 № 89923) к обществу с ограниченной ответственностью «Эдельвейс» (далее – ответчик, Общество, ООО «Эдельвейс») с требованиями:

- признать нежилое одноэтажное строение с подвалом общей площадью 101,5 кв.м, литеры А, А1, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 115 (далее - Объект), самовольной постройкой;
- обязать ответчика за счёт собственных средств снести Объект в течение 30 дней с момента вступления в законную силу решения суда;
- расторгнуть договор аренды № ДГУ-С-12-2208 на земельный участок с кадастровым номером 55:36:07 01 07:13, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 127;
- обязать ответчика после расторжения договора аренды № ДГУ-С-12-2208 на земельный участок с кадастровым номером 55:36:07 01 07:13, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 127, передать данный земельный участок Департаменту по акту приема-передачи;
- погасить запись о праве собственности ООО «Эдельвейс» на Объект;
- в случае неисполнения ответчиком действий по сносу Объекта в течение установленного срока, предоставить истцу право осуществить его снос своими силами либо с привлечением сил третьих лиц с последующим взысканием расходов с Общества;
- после вступления в законную силу решения суда запретить эксплуатацию самовольной постройки – Объекта.

Определением Арбитражного суда Омской области от 18.05.2021 возбуждено производство по делу. Этим же определением, в порядке статьи 51 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), суд привлёк к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области (далее – третье лицо, Управление Росреестра по Омской области) и Карпачева Вячеслава Викторовича (далее – третье лицо).

Последние извещены о дате, месте и времени судебного заседания надлежащим образом. Однако явка представителей обеспечена не была.

Учитывая, что все участники процесса о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, при этом информация о движении дела дополнительно размещена на сайте арбитражного суда в сети «Интернет», суд полагает право заинтересованных лиц на участие в процессе и представление интересов обеспеченным.

На основании статьи 156 АПК РФ дело рассмотрено в отсутствие представителей третьих лиц по имеющимся доказательствам.

Как установлено судом, на основании заочного решения Первомайского районного суда г. Омска от 12.03.2007 по делу № 2-1046(2007) и договора купли-продажи с обществом с ограниченной ответственностью «Селеста» (далее – ООО «Селеста») от 06.06.2005 зарегистрировано право собственности Третьяковой Виктории Эдуардовны на Объект (запись от 13.08.2007 № 55-55-01/096/2007-123).

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) здание учтено с кадастровым номером 55:36:00 00 00:18124.

24.09.2007 в связи с заключением договора купли-продажи от 13.09.2007 право собственности на спорный Объект перешло к обществу с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Мега Трейд» (далее - ООО «ТД «Мега Трейд») - запись от 24.09.2007 № 55-55-01/129/2007827.

В последующем Объект был продан Карпачеву Вячеславу Викторовичу на основании договора купли-продажи от 25.09.2007 (запись от 23.10.2007 № 55-55-01/135/2007-772), после чего 25.10.2012 по договору купли-продажи недвижимого имущества - передан ООО «Эдельвейс» (запись от 25.10.2012 № 55-55-01/258/2012-604).

Также 13.12.2010 по договору аренды № ДГУ-С-12-2208 находящегося в государственной собственности земельного участка, расположенного в городе Омске, в соответствии с распоряжением Главного управления по земельным ресурсам Омской области от 10.12.2010 № 5589-р Карпачеву В.В. на праве аренды был предоставлен земельный участок с кадастровым номером 55:36:07 01 07:13, местоположение которого установлено в 60 м юго-восточнее относительно 5-ти этажного жилого дома, имеющего почтовый адрес: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 127, сроком на 25 лет, находящийся в государственной собственности, расположенный в городе Омске и относящийся к категории земель населённых пунктов, площадью 79 кв.м, с целевым назначением аренды участка: земли общего пользования, под павильон-кафе (пункты 1.1 - 1.4). В соответствии с перечнем объектов недвижимого имущества, находящихся на означенном земельном участке, на последнем расположен Объект.

Полагая, что Объект обладает признаками самовольной постройки, Департамент обратился в суд с настоящими требованиями.

Так, при рассмотрении данного дела суд руководствовался следующим.

В соответствии с частью 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Защита гражданских прав осуществляется способами, установленными статьёй 12 ГК РФ, а также иными способами, предусмотренными законом.

Способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и характеру нарушения. Необходимым условием применения того или иного способа защиты гражданских прав является обеспечение восстановления нарушенного права истца (пункт 1 статьи 11 ГК РФ).

Истец обратился в департамент строительства Администрации города Омска для

выяснения сведений о выдаче разрешения на строительство и в департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Омска в целях уточнения информации о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости с кадастровым номером 55:36:00 00 00:18124.

По результатам рассмотрения обращений Департамента было установлено, что ни разрешение ни на строительство, ни на ввод Объекта в эксплуатацию структурными подразделениями Администрации города Омска не выдавались.

Как указывалось выше, основанием для регистрации права собственности объекта недвижимости за Третьяковой В.Э. стало заочное решение Первомайского районного суда от 12.03.2007 по делу № 2-1046 (2007) о признании права собственности.

В силу части 2 статьи 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 4 статьи 19 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», действовавшего в спорный период, решение суда является основанием государственной регистрации права.

Вместе с тем, как следует из текста судебного акта, в рамках дела № 2-1046(2007) устанавливался только факт перехода права собственности и принадлежности имущества Третьяковой В.Э., исследовался вопрос уклонения прежнего собственника от регистрации сделки, однако обстоятельства законности и правомерности размещения объекта в предмет спора не входили.

Тогда как согласно распоряжению заместителя главы Администрации города Омска от 21.06.1999 № 608-р земельный участок по адресу: ул. Красный Путь Советского административного округа был предоставлен обществу с ограниченной ответственностью «Камелот» (далее – ООО «Камелот») в аренду сроком на 5 лет под размещение временного торгового павильона-кафе согласно прилагаемой схеме генплана

В ходе рассмотрения спора судом установлено следующее.

Из соглашения к договору аренды земельного участка № Д-С-2-63-2073 от 01.11.1999 о передаче прав и обязанностей по договору аренды другому лицу (перенайме), зарегистрированного в установленном порядке 01.07.2005 за номером 55-55-01/053/2005-111 следует, что Третьякова В.Э. на дату 30.05.2005 являлась директором ООО «Селеста».

Одновременно она действовала на основании устава как директор ООО «Камелот». Последнее также подтверждается доверенностью от 27.12.2004.

По сведениям Единого государственного реестра юридических лиц 50 % доли в уставном капитале ООО «ТД «Мега Трейд» принадлежало ЗАНПО «Вега-2000 - Сибирская органика», генеральным директором которого являлся Третьяков Александр Георгиевич. Указанное подтверждается также Уставом ООО «ТД «Мега Трейд», протоколом общего собрания учредителей от 15.03.2006 № 1, учредительным договором от 15.03.2006. Место нахождения ООО «ТД «Мега Трейд» и ЗАНПО «Вега-2000 - Сибирская органика» совпадает: г. Омск, ул. Чкалова, д. 2, корп. 1.

Из соглашения от 18.09.2007 видно, что Третьякова В.Э. и Третьяков А.Г. являются супругами.

Как разъяснено в пункте 22 совместного постановления Пленумов Верховного и Высшего Арбитражного Судов Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление № 10/22), собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки.

Департамент признаётся надлежащим истцом по требованию о сносе самовольных построек на основании подпункта 20 пункта 1 статьи 14 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Органы местного самоуправления обращаются в суд с иском о сносе самовольных строений, расположенных в границах муниципального образования, в силу

полномочий по осуществлению земельного контроля и выдаче разрешений на строительство объектов недвижимости.

Согласно статье 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешённое использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 03.07.2007 № 595-О-П, самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство.

В силу части 1 статьи 263 ГК РФ собственник или иной титульный владелец земельного участка может возводить на нём здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своём участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

В соответствии с нормами статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), а также положениями статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство.

Осуществление строительства в установленном порядке подтверждает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (статья 55 ГрК РФ), которое представляет собой документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

В соответствии с пунктом 26 Постановления № 10/22, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при её возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к её легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию. Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в

эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

По смыслу означенного пункта законом возможность сноса самовольной постройки связывается с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использовать такую постройку ввиду её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

Вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 ГК РФ три признака самовольной постройки, а именно: постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведённом для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Осуществление самовольной постройки фактически является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из трёх условий, перечисленных в пункте 1 статьи 222 ГК РФ.

Как видно из материалов дела, 21.06.1999 изначально земельный участок с кадастровым номером 55:36:07 01 07:13 был предоставлен на праве аренды ООО «Камелот» под размещение временного торгового павильона-кафе. Однако впоследствии на месте временного объекта был возведён капитальный, в обход установленной законом процедуры легализации такой постройки, то есть без получения разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию. Кроме того, Объект возведён на земельном участке, имеющем иное целевое использование. Из материалов дела не следует наличие у собственника разрешительных документов на спорный объект капитального строительства.

Учитывая, что положения статьи 222 ГК РФ в редакции, действовавшей на момент создания объекта, также предполагали в качестве признаков самовольной постройки её строительство на земельном участке, не отведённом для этих целей, само по себе возведение строения в капитальном исполнении и даже его приёмка (без констатации факта постройки объекта недвижимости) не будут служить основанием для вывода о согласованном предоставлении участка для постройки капитального объекта.

Подобное поведение арендатора (размещение объекта недвижимости вместо временного строения) подлежит отнесению к рискам предпринимательской деятельности, и должно влечь для него последствия, аналогичные последствиям недобросовестного исполнения своих обязательств (т.е. снос строения при расторжении договора), поскольку в ином случае недобросовестному арендатору предоставляется ничем не обусловленное право на использование не принадлежавшего ему имущества - занятие земли арендодателя в отсутствие на то волеизъявления и согласие последнего.

Таким образом, целью использования земельного участка являлось возведение временного сооружения для ведения обществом хозяйственной деятельности, поскольку прекращение договорных отношений предполагало освобождение земельного участка.

Данное обстоятельство соответствует понятию павильона как временного сооружения, приведённого в Национальном стандарте Российской Федерации ГОСТ Р 51303-2013 «Торговля. Термины и определения», утверждённом Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 № 582-ст.

В спорный период действовал ГрК РФ от 07.05.1998 № 73-ФЗ положения статьи 61 которого предполагали, что строительство, реконструкция, капитальный ремонт зданий, строений и сооружений, их частей осуществляются на основе проектной документации, которая разрабатывается в соответствии с градостроительной документацией, со строительными нормами и правилами, согласовывается с соответствующими органами архитектуры и градостроительства, органами государственного контроля и надзора в соответствии с федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации.

Утверждённая в установленном порядке проектная документация является основанием для выдачи органами местного самоуправления разрешения на строительство (статьи 23, 61, 62 ГрК РФ от 07.05.1998).

Посредством выполнения указанных требований обеспечиваются обозначенные в статье 3 ГрК РФ от 07.05.1998 государственные, общественные и частные интересы в области градостроительной деятельности.

Таким образом, на момент возведения спорного Объекта соблюдение необходимых правил, строительных норм подтверждалось соответствующими разрешениями органов архитектуры и градостроительства, органов государственного контроля и надзора (санитарного надзора, пожарной охраны и т.д.).

Подобные разрешения, как указывалось выше, получены не были, доказательств обратного в деле не имеется.

Из изложенных обстоятельств следует, что в нарушение целевого использования земельного участка, не предоставленного под строительство, возведён объект недвижимого имущества без получения необходимых разрешений, что действующему законодательству не соответствует.

Так, в силу части 1 статьи 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В соответствии с частью 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Из положений статьи 39.2 ЗК РФ следует, что предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 ЗК РФ.

В соответствии со статьями 40, 41 последнего собственник (иной титульный владелец) земельного участка вправе возводить на нём здания (строения, сооружения) в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешённым использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению, в том числе и в случае самовольного занятия участка. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путём восстановления положения, существовавшего до нарушения права (статья 60 ЗК РФ).

Согласно статье 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В пункте 29 Постановления № 10/22 разъяснено следующее.

Лица, право собственности или законное владение которых нарушается существованием (сохранением) самовольно возведённых объектов, не являющихся недвижимым имуществом, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединённого с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

Пунктом 45 этого же Постановления разъяснено, что в силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Негативный иск может быть удовлетворен при доказанности следующих обстоятельств: наличия права собственности или иного вещного права у истца, наличия препятствий в осуществлении прав собственности, обстоятельств, свидетельствующих о

том, что именно ответчиком неправомерно чинятся препятствия в использовании собственником имущества, не соединённые с лишением владения.

Такой иск подлежит удовлетворению и в случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его прав собственника или законного владения со стороны ответчика. Устранение нарушений права владения и пользования имуществом путём обязания нарушителя совершить определённые действия возможно лишь в случае, если истец докажет нарушение своих прав.

То есть, обращаясь с иском об освобождении земельного участка от размещённых на нём сооружений, истец обязан доказать факт незаконного занятия такого участка лицом, к которому заявлено соответствующее требование.

Бремя доказывания неправомерности действий (бездействия) ответчика возлагается на истца. Ответчик при этом должен доказать правомерность своего поведения.

Как указывалось выше, способы защиты нарушенного права применительно к земельному участку конкретизированы в статье 60 ЗК РФ.

Нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях самовольного занятия земельного участка (подпункт 2 пункта 1 статьи 60 ЗК РФ).

Согласно подпункту 4 пункта 2 статьи 60 ЗК РФ действия, нарушающие права на землю, могут быть пресечены, в том числе, путём восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 62 ЗК РФ на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре.

На основании пунктов 2, 3 статьи 76 ЗК РФ самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведённых лицами, виновными в нарушение земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счёт.

Факт использования спорного земельного участка в отсутствие правовых оснований подтверждён материалами дела.

Из содержания части 1 статьи 55 ГК РФ и части 1 статьи 64 АПК РФ следует, что обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, устанавливаются судом на основании доказательств по делу, содержащих сведения о фактах.

В соответствии со статьей 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Правоустанавливающие документы, свидетельствующие о наличии у ООО «Эдельвейс» и его правопреемников права на возведение Объекта с признаками капитальности вместо временного, в материалы дела не представлены.

Относительно довода ответчика о пропуске Департаментом сроков исковой давности суд отмечает, что заявленный иск имеет характер негаторного требования, срок исковой давности к которому не подлежит применению в силу статьи 208 ГК РФ.

Так, в силу абзаца 5 статьи 208 ГК РФ и в соответствии с разъяснениями пункта 6 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 ГК РФ» (далее - Информационное письмо № 143) исковая давность не распространяется на требование о сносе постройки, созданной

на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком.

Выше суд отметил, что предъявленные требования по существу представляют собой негаторный иск (требования владеющего собственника об устранении препятствий в пользовании), в связи с чем в силу статьи 208 ГК РФ положения о сроке исковой давности на заявленные требования не распространяются.

При изложенных обстоятельствах, позиция Общества об обратном не принимается судом, поскольку спорный земельный участок не выбывал из владения истца, а ранее заключённый договор аренды предоставлял ответчику лишь ограниченное право пользования участком.

Подобное правоприменение следует из разъяснений пункта 6 Информационного письма № 143, пункта 29 Постановления № 10/22, а также правовых позиций, приведённых, например, в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 11.10.2019 № 306-ЭС18-20260, от 23.04.2020 № 306-ЭС20-4355.

Согласно пункту 23 Постановления № 10/22 в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой.

Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРН о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

По общему правилу, при внесении в ЕГРН изменений предыдущие сведения, содержащие прежние значения, сохраняются в ЕГРН со статусом «погашенные» (пункт 15 Порядка ведения ЕГРН, утверждённого Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 01.06.2021 № П/0241).

Как указано в пункте 2 статьи 222 ГК РФ самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями осуществившим её лицом либо за его счёт, а при отсутствии сведений о нём лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счёт соответствующего лица.

Поскольку у суда отсутствуют сведения о лице, построившем Объект, ООО «Селеста» (ИНН 5504094705, ОГРН 1045507022770) ликвидировано 22.01.2018, ООО «Камелот» (ИНН 5504050056, ОГРН 1025500532507) прекратило свою деятельность 15.10.2013, суд полагает возможным возложить обязанность по сносу строения на ООО «Эдельвейс» как пользователя земельного участка. При этом в силу прямого указания статьи 222 ГК РФ демонтаж объекта может быть осуществлён Департаментом за счёт ответчика.

По изложенным причинам исковое заявление в указанной части удовлетворяется судом.

Вместе с тем требования Департамента о расторжении договора аренды № ДГУ-С-12-2208, предметом которого является земельный участок с кадастровым номером 55:36:07 01 07:13, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 127, подлежат оставлению без рассмотрения, ввиду несоблюдения истцом досудебного порядка урегулирования спора в данной части требований.

Так, требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок (пункт 2 статьи 452 ГК РФ).

Поскольку государственная пошлина уплачивается за каждое самостоятельное требование (пункт 22 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2014 № 46 «О применении законодательства о государственной пошлине при рассмотрении дел в арбитражных судах»), рассмотрения заявления истца о расторжении договора в рамках настоящего процесса повлечёт необоснованное увеличение судебных издержек ввиду отсутствия возможности досудебного урегулирования разногласий.

Суд разъясняет, что в силу части 3 статьи 149 АПК РФ оставление искового заявления без рассмотрения не лишает истца права вновь обратиться в арбитражный суд с заявлением в общем порядке после устранения обстоятельств, послуживших основанием для оставления заявления без рассмотрения, на что уже было указано выше.

В соответствии со статьёй 110 АПК РФ расходы по оплате государственной пошлины в связи с удовлетворением исковых требований подлежат взысканию с ответчика.

В силу подпункта 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации Департамент освобождён от уплаты государственной пошлины по настоящему делу.

Принимая во внимание изложенное, с ООО «Эдельвейс» в доход федерального бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 6000 руб.

На основании изложенного руководствуясь статьями 110, 167-170, 174, 176 АПК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

требования департамента имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) удовлетворить частично.

Признать нежилое одноэтажное строение с подвалом общей площадью 101,5 кв.м, литеры А, А1, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 115, самовольной постройкой.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Эдельвейс» (ИНН 5503227487, ОГРН 1115543012397) за счёт собственных средств снести нежилое одноэтажное строение с подвалом общей площадью 101,5 кв.м, литеры А, А1, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 115, в течение 30 дней с момента вступления в законную силу решения суда.

Погасить запись о праве собственности общества с ограниченной ответственностью «Эдельвейс» (ИНН 5503227487, ОГРН 1115543012397) на нежилое одноэтажное строение с подвалом, общей площадью 101,5 кв.м, литера А, А1, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 115.

В случае неисполнения обществом с ограниченной ответственностью «Эдельвейс» (ИНН 5503227487, ОГРН 1115543012397) действий по сносу нежилого одноэтажного строения с подвалом, общей площадью 101,5 кв.м, литеры А, А1, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 115, в течение установленного срока, предоставить департаменту имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) право осуществить снос указанного объекта своими силами либо с привлечением сил третьих лиц с последующим взысканием расходов с общества с ограниченной ответственностью «Эдельвейс» (ИНН 5503227487, ОГРН 1115543012397).

С момента вступления решения суда в законную силу запретить эксплуатацию самовольной постройки - нежилого одноэтажного строения с подвалом, общей площадью 101,5 кв.м, литеры А, А1, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 115.

Требование в остальной части оставить без рассмотрения.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Эдельвейс» (ИНН 5503227487, ОГРН 1115543012397) в доход федерального бюджета 6 000 руб. государственной пошлины.

Решение вступает в законную силу и может быть обжаловано через Арбитражный суд Омской области в порядке апелляционного производства в Восьмой арбитражный апелляционный суд (644024, Омская область, город Омск, улица 10 лет Октября, дом 42) в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (625010, Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина, дом 74) в течение двух месяцев со дня принятия (изготовления в полном объеме) постановления судом апелляционной инстанции.

Настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи, направляется лицам, участвующим в деле, согласно статье 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству лиц, участвующих в деле, копия настоящего решения на бумажном носителе может быть направлена в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручена под расписку.

**Информация о движении дела может быть получена путём использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».**

Судья

**И.Ю. Ширяй**