

**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  
18 января 2019 года

№ дела  
А46-16786/2018

*Резолютивная часть решения объявлена 17 января 2019 года.*

*Полный текст решения изготовлен 18 января 2019 года.*

**Арбитражный суд Омской области**

**в составе** судьи Пермякова Владимира Владимировича,  
**при ведении протокола судебного заседания** секретарем судебного заседания Кирюхиным М.Ю., после перерыва помощником судьи Голдыревой В.А.,  
**рассмотрев в судебном заседании** в помещении Арбитражного суда Омской области по адресу: г. Омск, ул. Учебная, 51,  
**дело по иску** Департамента имущественных отношений Администрации г. Омска к индивидуальному предпринимателю Никогосян Камо Мамиконович (ИНН 550509565792, ОГРН 304550534500107) об обязанности освободить земельный участок,  
**в заседании суда приняли участие:**  
**от истца** – Анненкова В.А. по доверенности от 05.10.2018, служебное удостоверение,  
**от ответчика** – не явились, извещены,

**УСТАНОВИЛ:**

Департамент имущественных отношений Администрации города Омска (далее – Департамент, истец) обратился в Арбитражный суд Омской области с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Никогосян Камо Мамиконович (далее – ИП Никогосян К.М., Предприниматель, ответчик) об обязанности освободить земельный участок площадью 32 кв.м. путем сноса объекта самовольного строительства, расположенного в границах земельного участка, сформированного и учтенного в Едином государственном реестре недвижимости с кадастровым номером 55:36:090303:415, местоположение которого установлено: Ленинский административный округ города Омска, относительно здания кафе, имеющего почтовый адрес: город Омск, ул. Труда, дом 42.

Исковые требования со ссылкой на статью 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) мотивированы тем, что возведенная ответчиком к зданию кафе пристройка (автомойка) площадью 64 кв. м является самовольной постройкой и занимает часть (32 кв. м) смежного земельного участка с кадастровым номером 55:36:090303:415, принадлежащего на праве собственности истцу, чем нарушаются его права.

В судебном заседании представить истца требования поддержал в полном объеме.

Ответчик, извещенный надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, явку представителя не обеспечил. Извещение данного участника судебного разбирательства осуществлялось с учётом положений статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей сторон, суд установил следующие обстоятельства.

06.06.2018 департаментом проведена проверка использования земельного участка площадью 718 кв. м, расположенного в Ленинском административном округе города Омска, относительно здания кафе, имеющего почтовый адрес: город Омск, улица Труда, дом 42 (далее - Участок), по итогам которой был составлен акт обследования земельного участка № 108-ф.

В ходе обследования установлено, что на Участке индивидуальный предприниматель Никогосян Камо Мамиконович осуществил строительство нежилого здания площадью 216

кв. м, используемого под кафе. С западной стороны к указанному зданию ИП Никогосян К.М. осуществил пристройку нежилого помещения площадью 64 кв. м, для использования его под размещение автомойки.

Западная часть указанного помещения площадью 32 кв. м расположена в границах земельного участка, сформированного и учтенного в Едином государственном реестре недвижимости с кадастровым номером 55:36:090303:415, находящегося в муниципальной собственности, предназначенного для рекреационных целей под сквер. Восточная часть помещения автомойки площадью 32 кв. м расположена в границах земельного участка, сформированного и учтенного в Едином государственном реестре недвижимости с кадастровым номером 55:36:090303:11208, предназначенного для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

На момент обследования на Участке ИП Никогосяном К.М. осуществлялась коммерческая деятельность.

Земельный участок площадью 32 кв.м., на котором расположена часть автомойки, расположенный в пределах земельного участка с кадастровым номером 55:36:090303:415, для строительства капитального объекта в установленном порядке не предоставлялся, а также по информации представленной департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска разрешения на строительство ИП Никогосяну К.М. не выдавалось, следовательно, указанный выше объект обладает признаками самовольной постройки.

В связи с чем материалы проверки были направлены в Управление Росреестра по Омской области для привлечения виновного лица к административной ответственности по статье 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях - самовольное занятие земельного участка и использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок.

Постановлением Управления Росреестра по Омской области от 26.07.2018 ИП Никогосян К.М. был признан виновным в совершении указанного административного правонарушения и ему был назначен штраф в сумме 100 000 рублей.

Сославшись на то, что ответчик занимает вышеуказанный земельный участок без правоустанавливающих документов, истец обратился в Арбитражный суд Омской области с настоящим заявлением.

Исследовав и оценив обстоятельства дела, имеющиеся в деле доказательства, суд находит требования истца подлежащими удовлетворению, исходя из следующего.

Частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

В силу статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Департамент обратился в арбитражный суд с настоящим иском, посчитав, что ответчик неправомерно пользуется спорным участком.

В соответствии с абзацем вторым пункта 29 Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ 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» лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения.

Согласно статьей 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Статьей 305 Гражданского кодекса Российской Федерации, установлено, что права, предусмотренные статьями 301 - 304 настоящего Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и

не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором.

Согласно пункту 45 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда 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» в силу статей 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Таким образом, обращаясь с иском об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, истец в соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации должен доказать, 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.

Согласно статье 60 Земельного кодекса Российской Федерации в случае самовольного занятия земельного участка нарушенное право подлежит восстановлению путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечения действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения.

В силу пункта 2 статьи 62 Земельного кодекса Российской Федерации 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 (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

В соответствии с пунктами 2, 3 статьи 76 Земельного кодекса Российской Федерации самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении 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 земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных нарушениях, или за их счет.

Суд исходит из того, что истцом обосновано наличие признаков самовольной постройки у спорного объекта капитального строительства: постройка возведена на земельном участке, не отведенном для этих целей, в отсутствие разрешительной документации.

Так, в соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГК РФ) самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем 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 счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Пунктом 2 определения Конституционного Суда РФ от 03.07.2007 N 595-О-П разъяснено, что вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 ГК РФ три признака самовольной постройки, а именно: возведение постройки на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке; возведение постройки без получения необходимых разрешений; возведение постройки с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Из буквального содержания указанной нормы следует, что для признания постройки самовольной достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков.

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.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий (статья 9 АПК РФ).

Материалами дела подтверждено, что ИП Никогосян К.М. осуществил строительство спорного объекта на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами.

Так земельный участок с кадастровым номером 55:36:090303:415 находится в муниципальной собственности, ответчику на каком-либо праве не предоставлялся.

Ответчик не представил в материалы дела доказательств создания спорного объекта с разрешения компетентных органов (на строительство и ввод объекта в эксплуатацию) и с соблюдением строительных норм и правил, действовавших в момент его возведения, а также, что объект введен в эксплуатацию.

Более того, согласно ответу Департамента архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска на запрос суда, разрешения на строительства спорного объекта (автомойки) ответчику не выдавалось.

Как следует из представленных по запросу суда выписок из ЕГРН, сведения о данном объекте в реестре отсутствуют.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу о том, что строительство объекта осуществлялось ответчиком в отсутствие полученного в установленном порядке разрешения на строительство.

Суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (статья 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проанализировав материалы дела в порядке статьи 71 кодекса, суд пришёл к выводу,

что истец доказал обстоятельства, входящие в предмет доказывания по рассматриваемому иску и то, что целью предъявленного иска является восстановление его (истца) прав и законных интересов.

В связи с указанным, требование истца об обязанности ответчика освободить самовольно занимаемый земельный участок подлежит удовлетворению.

В соответствии со статьёй 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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 имущественных отношений Администрации города Омска освобожден от уплаты государственной пошлины по настоящему делу.

Принимая во внимание изложенное, с ИП Никогосян К.М. в доход федерального бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 6 000 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

### **Р Е Ш И Л :**

Требования Департамента имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) удовлетворить в полном объеме.

Обязать индивидуального предпринимателя Никогосян Камо Мамиконовича (ИНН 550509565792, ОГРН 304550534500107; 10.09.1965 г.р., уроженца г. Баку, зарегистрированного по адресу 644021, г. Омск, ул. Котельникова, д. 12, кв. 90; зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя 10.12.2004 Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому административному округу г.Омска) освободить земельный участок площадью 32 кв.м. путем сноса объекта самовольного строительства, расположенного в границах земельного участка, сформированного и учтенного в Едином государственном реестре недвижимости с кадастровым номером 55:36:090303:415, местоположение которого установлено: Ленинский административный округ города Омска, относительно здания кафе, имеющего почтовый адрес: город Омск, ул. Труда, дом 42.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Никогосян Камо Мамиконовича (ИНН 550509565792, ОГРН 304550534500107; 10.09.1965 г.р., уроженца г. Баку, зарегистрированного по адресу 644021, г. Омск, ул. Котельникова, д. 12, кв. 90; зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя 10.12.2004 Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому административному округу г.Омска) в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 6 000 рублей.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восьмой арбитражный апелляционный суд (644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д. 42) в течение месяца со дня принятия решения, а также в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (625010, г. Тюмень, ул. Ленина, д. 74).

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций через арбитражный суд, принявший решение.

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

**Судья**

**В.В. Пермяков**