

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИул. 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
30 ноября 2020 года

№ дела
А46-16376/2019

Резолютивная часть решения оглашена 24 ноября 2020 года
Полный текст решения подготовлен 30 ноября 2020 года

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Чернышева В.И. при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Корниенко Д.А., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению Департамента имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) к обществу с ограниченной ответственностью "Монолит-Прогресс" (ИНН 5507210251, ОГРН 1095543006679) о признании объектов самовольными постройками, об обязанности снести строения,

в судебном заседании приняли участие:

от истца – Пятков К.В. по доверенности от 14.09.2020;

от ответчика – Келлер Ю.В. по доверенности от 13.01.2020,

У С Т А Н О В И Л :

Департамент имущественных отношений Администрации города Омска обратился в Арбитражный суд Омской области с уточнённым в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью "Монолит-Прогресс", в котором просил:

- признать два объекта незавершённого строительства, общей площадью 2160 кв. м, представляющие собой единое нежилое одноэтажное строение, часть которого расположена на земельном участке с кадастровым номером 55:36:130101:3126, часть - на земельном участке с кадастровым номером 55:36:130101:3305, самовольной постройкой;

- обязать общество с ограниченной ответственностью «Монолит-Прогресс» за счёт собственных средств снести два объекта незавершённого строительства, общей площадью 2160 кв. м, представляющие собой единое нежилое одноэтажное строение, часть которого расположена на земельном участке с кадастровым номером 55:36:130101:3126, часть - на земельном участке с кадастровым номером 55:36:130101:3305, в течение 30 дней с момента вступления в законную силу решения суда.

Истец требования поддержал в полном объёме, отметил, что предложенный ответчиком вариант узаконивания самовольной постройки в настоящий момент для истца неприемлем.

Ответчик возражал против удовлетворения требований по основаниям, изложенным в отзыве.

Рассмотрев материалы дела, суд установил следующие обстоятельства.

06.02.2017 между департаментом и обществом с ограниченной ответственностью «Монолит-Прогресс» был заключён договор аренды № Д-Кр-14-129 сроком на 48 лет 11 месяцев 29 дней на земельный участок с кадастровым номером 55:36:130101:3126 площадью 7920 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 95 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес: Омская область, город Омск, Кировский административный округ, улица И.Н. Багнюка, д. 10, для эксплуатации объекта недвижимости.

В границах участка расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами

55:36:130101:4280 и 55:36:130101:6004, принадлежащие на праве собственности ООО «Монолит-Прогресс».

Специалистами отдела муниципального земельного контроля 23.04.2019 проведено обследование указанного Участка, составлен соответствующий акт проверки целевого использования земельного участка от 23.04.2019 № 108-ц, в котором установлены следующие обстоятельства.

Земельный участок в занимаемых границах не сформирован, в ЕГРН не учтён (далее - Участок № 1) площадью 167,5 кв.м, ориентир место нахождения: Кировский АО г. Омска, юго-западнее Участка, в границах земельного участка с кадастровым номером 55:36:130101:3305 (в границах участка фактически расположены два объекта незавершённого строительства общей площадью 2160 кв. м).

Земельный участок в занимаемых границах не сформирован, в ЕГРН не учтён (далее - Участок № 2) площадью 326 кв. м, ориентир место нахождения: Кировский АО г. Омска, юго-западнее Участка, в границах земельного участка с кадастровым номером 55:36:130101:3305.

Земельный участок в занимаемых границах не сформирован, в ЕГРН не учтён (далее - Участок № 3) площадью 28,7 кв. м, ориентир место нахождения: Кировский АО г. Омска, северо-западнее Участка, в границах земельного участка с кадастровым номером 55:36:130101:3305 (в границах участка фактически расположено одноэтажное строение, площадью 84,6 кв. м, используемое под КПП, проходную и столовую).

Земельный участок в занимаемых границах не сформирован, в ЕГРН не учтён (далее - Участок № 4) площадью 18,8 кв.м, ориентир место нахождения: Кировский АО г. Омска, южнее Участка, в границах земельного участка с кадастровым номером 55:36:130101:3305 (в границах участка объекты отсутствуют).

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:130101:3305 принадлежит на праве собственности муниципальному образованию городской округ город Омск (запись в Едином государственном реестре недвижимости от 12.11.2011 № 55:55:01/165/2011-865).

Участок № 1, Участок № 2, Участок № 3, Участок № 4 представляют собой единое землепользование. Доступ на единое землепользование ограничен и осуществляется через КПП, расположенный в северо-западной стороне единого ограждения, выполненного из железобетонных плит.

Западная и юго-западная границы Участка № 2 и южная часть границы Участка № 4 обозначены видимым ориентиром - единым ограждением, выполненным из железобетонных плит. Доступ к Участку № 2 и Участок № 4 ограничен и осуществляется с территории Участка.

Участок № 1, Участок № 2, Участок № 3, Участок № 4 департаментом в аренду ООО «Монолит-Прогресс» не предоставлялись, участки площадью 373,5 кв. м фактически используются ООО «Монолит-Прогресс» без правоустанавливающих документов на землю.

Материалы проверки в отношении ООО «Монолит-Прогресс» департаментом были направлены в Управление Росреестра по Омской области, вследствие чего ООО «Монолит-Прогресс» было признано виновным в совершении административного нарушения, выразившегося в использовании земельного участка общей площадью 373,5 кв. м в отсутствие прав, предусмотренных законодательством РФ, ответственность за которое предусмотрена статьи 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Таким образом, по результатам земельного контроля было установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 55:36:130101:3305, находящемся в муниципальной собственности, самовольно возведены объекты капитального строительства в отсутствие разрешительной документации (одноэтажное строение, общей площадью 84,6 кв. м; два объекта незавершенного строительства, общей площадью 2160 кв.м).

Позже Департаментом было установлено, что одноэтажное строение общей площадью

84,6 кв.м., используемое под КПП, проходную и столовую демонтировано, в связи с чем требования были уточнены.

Полагая, что спорные объекты, незавершённого строительства, общей площадью 2160 кв. м, представляющие собой единое нежилое одноэтажное строение, часть которого расположена на земельном участке с кадастровым номером 55:36:130101:3126, часть - на земельном участке с кадастровым номером 55:36:130101:3305, обладает признаками самовольной постройки, Департамент обратился в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Исследовав и оценив обстоятельства дела, имеющиеся в материалах дела доказательства, суд находит требования Департамента имущественных отношений Администрации города Омска обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Право на обращение в суд принадлежит лицам в случае нарушения либо оспаривания их прав и законных интересов (часть 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Статьёй 11 ГК РФ закреплена судебная защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статье 12 ГК РФ способами. Данная норма также содержит указание на возможность применения иных способов, предусмотренных в законе.

Согласно статье 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В силу пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

По положениям пункта 1 статьи 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (статья 219 ГК РФ).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) статья 130 ГК РФ отнесены земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства.

В качестве объекта права может выступать только такое недвижимое имущество, которое создано на земельном участке, отведенном для его сооружения в установленном порядке, с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил.

Согласно пункту 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые, 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, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим её лицом либо за его счёт, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи (пункт 2 статьи 222 ГК РФ).

Согласно пункту 22 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «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.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 24 Постановления № 10/22, по смыслу абзаца второго пункта 2 статьи 222 ГК РФ ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка. В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной. Например, в случае отчуждения самовольной постройки - ее приобретатель; при внесении самовольной постройки в качестве вклада в уставный капитал - юридическое лицо, получившее такое имущество; в случае смерти физического лица либо реорганизации юридического лица - лицо, получившее имущество во владение. Таким образом, надлежащим ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо либо осуществившее самовольную постройку, либо лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной.

Из буквального содержания статьи 222 ГК РФ следует, что для признания самовольной постройкой необходимо наличие следующих условий: отсутствие отвода земельного участка под строительство; создание объекта без получения необходимых разрешений; возведение объекта с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Суд отмечает, что вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 ГК РФ три самостоятельных признака самовольной постройки и установил в пункте 2 той же статьи последствия, т.е. санкцию за данное правонарушение в виде отказа в признании права собственности за застройщиком и сноса самовольной постройки осуществившим её лицом либо за его счёт.

Аналогичные положения закреплены в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утверждённом Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 19.03.2014, согласно которому по смыслу статьи 222 ГК РФ содержащаяся в ней санкция может быть применена, если доказана вина лица в осуществлении самовольной постройки. Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из условий, перечисленных в пункте 1 статьи 222 ГК РФ.

Следовательно, каждый из перечисленных в статье 222 ГК РФ признаков является самостоятельным основанием для сноса постройки осуществившим её лицом.

Поскольку иного определения зданий в законодательстве не содержится, следует исходить из того, что под зданием в [статье 130](#) ГК РФ законодатель подразумевает объекты капитального строительства, то есть объекты, для возведения которых требуется проведение земляных и строительно-монтажных работ по устройству заглубленных фундаментов, возведению несущих и ограждающих конструкций, подводка инженерных коммуникаций, и которые в силу своих природных свойств заведомо прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, так как будет означать, по существу создание новой вещи на новом месте.

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

Факт нахождения спорных объектов - двух объектов незавершённого строительства, общей площадью 2160 кв. м, представляющих собой единое нежилое одноэтажное строение, часть которого расположена на земельном участке с кадастровым номером 55:36:130101:3126, часть - на земельном участке с кадастровым номером 55:36:130101:3305 подтверждается материалами дела и ответчиком по существу не оспаривается. Также в судебном заседании ответчик признал, что указанное выше здание является самовольной постройкой, что зафиксировано на аудиопротоколе судебного заседания.

Определением Арбитражного суда Омской области от 19.06.2020 производство по данному делу приостановлено в связи с назначением по делу экспертизы, проведение которой поручено Бюджетному учреждению Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации»

На разрешение эксперта были поставлены следующие вопросы:

1) Имеется ли техническая возможность сноса частей здания, выходящих за пределы границ земельного участка с кадастровым номером 55:36:1130101:3126, находящегося в арендованном пользовании общества с ограниченной ответственностью "Монолит-Прогресс", без ущерба для его конструкций и безопасной эксплуатации?

2) Если имеются, определить варианты устранения нарушений, в том числе без сноса объектов незаконченного строительства?

По результатам проведенных исследований, экспертом сделан вывод, что обследуемый объект расположенный по адресу: Омская область, город Омск, улица И.Н. Багнюка, д. 19, является объектом капитального строительства, так как имеются признаки капитальности:

- прочная связь строения с землёй и заглубленный фундамент;

- строение не является легковозводимой, сборно-разборной конструкцией, для которой возможен неоднократный демонтаж, перемещение на другое место с последующей установкой при сохранении эксплуатационных качеств и проектных характеристик конструктивных элементов, без потери технических свойств и технологических функций.

Техническая возможность сноса частей здания, выходящих за пределы границ земельного участка с кадастровым номером 55:36:130101:3126, находящегося в арендованном пользовании общества с ограниченной ответственностью «Монолит-Прогресс», без ущерба для его конструкций и безопасности эксплуатации в соответствии с заключением эксперта отсутствует.

Также эксперт пришёл к выводу, что демонтировать часть исследуемого объекта невозможно, так как основные несущие элементы будут утрачены и(или) иметь повреждения, исключающие их повторное использование. Следовательно, демонтаж части обследуемого объекта без причинения несоразмерного ущерба его техническому состоянию и функциональному назначению невозможен.

На второй вопрос экспертом был дан ответ, что возможен вариант устранения нарушений, в том числе без сноса объектов незаконченного строительства, посредством перераспределения земельных участков согласно статье 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

Оценив представленное экспертное заключение, суд пришёл к выводу, что каких-либо неясностей в выводах эксперта не усматривается. Заключение носит утвердительный, а не вероятностный характер. Квалификация эксперта подтверждена соответствующими документами, приложенными к экспертному заключению. Каких-либо нарушений требований проведения экспертизы, установленных положениями Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», судом не установлено.

Таким образом, материалами дела подтверждено, что спорный объект является капитальным сооружением (недвижимым имуществом), возведённым на земельном участке, который для таких целей не предоставлялся, его частный снос невозможен.

В дополнительном отзыве ответчик отразил, что в отношении двух зданий складов площадью 1007,7 кв.м., расположенного по адресу: г.Омск, ул. Багнюка, д. 19Б, и 1022,9 кв.м., расположенного по адресу: г.Омск, ул. Багнюка, 19В, были получены разрешения на строительства от 26.10.2017 № 55-RU553010000-261-2017 и № 55-RU553010000-262-2017 соответственно.

Общество предполагало, что строительство осуществлялось в границах принадлежащего на праве долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка с кадастровым номером 55:36:130101:3126.

В градостроительном плане от 2009 года № 14094 схема отображена таким образом, что не понятно, где граница и где забор, а так же отсутствует указание на необходимость 3-х метрового отступа от границы земельного участка.

Ответчик считает возможным произвести перераспределение земельных участков в связи с устранением изломанности границы.

Договор на выполнение проекта межевания заключён с ООО «Центр развития территорий Терраплан». Ориентировочный срок устранения пересечения спорного здания и земельного участка, находящегося в муниципальной собственности - 1 год.

Предложенный ответчиком возможный вариант устранения нарушений без сноса объектов незавершённого строительства посредством перераспределения земельных участков обсуждался в судебном заседании. В частности, Общество полагало, что истец может уточнить требования и вместо «признания объекта самовольной постройкой и её сносе» просить «привести постройку в соответствие с требованиями градостроительного законодательства в течение одного года».

Стороны констатировали, что разрешительные документы на использование не предоставленных в установленном порядке частей земельного участка отсутствуют, как отмечает сам ответчик, требования градостроительного законодательства им не соблюдены, процедура перераспределения может занимать порядка одного года, гарантии, что она будет завершена в названный срок, дать никто не может. Департамент категорически отказался уточнять требования.

Поскольку спорный объект недвижимости в настоящее время находится в фактическом владении общества, значит именно на нём, по мнению суда, лежит обязанность по его сносу.

Согласно пункту 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №10/22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

В данном случае ответчик ошибочно полагает, что существенных нарушений не выявлено, а имеющиеся подлежат устранению.

Пункты 45 - 46 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 года №10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав": снос постройки является исключительной мерой гражданско-правовой ответственности и применяется только в случае наличия существенного нарушения прав и охраняемых законом интересов, наличия реальной угрозы жизни и здоровью лица, обратившегося за защитой нарушенного права, и иных лиц.

Суд принял во внимание, что при площади объекта незавершённого строительства, общей площадью 2160 кв. м, представляющего собой единое нежилое одноэтажное строение, незаконно на земельном участке с кадастровым номером 55:36:130101:3305 на площади 373, 5

кв.м расположена самовольная постройка, за что Управление Росреестра по Омской области признало ООО «Монолит-Прогресс» виновным в совершении административного нарушения, выразившегося в использовании земельного участка общей площадью 373,5 кв. м в отсутствие прав, предусмотренных законодательством РФ. **То есть порядка 20 процентов объекта капитального строительства располагается незаконно на не предоставленном земельном участке, что, по мнению суда, не может считаться несущественным нарушением.**

Проанализировав материалы дела в порядке статьи 71 АПК РФ, суд пришёл к выводу, что материалами дела, подтверждён факт самовольного использования ответчиком части земельного участка с кадастровым номером 55:36:130101:3305, поскольку никаких разрешительных документов на означенный земельный участок у общества не имеется.

Согласно части 2 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения арбитражный суд распределяет судебные расходы.

Статьёй 101 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к судебным расходам отнесена, в том числе, и государственная пошлина.

По смыслу части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесённые лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

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

Принимая во внимание изложенное, с ответчика в доход федерального бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 6 000 руб.

Частью 1 статьи 109 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что денежные суммы, причитающиеся экспертам, специалистам, свидетелям и переводчикам, выплачиваются по выполнению ими своих обязанностей.

В соответствии с пунктом 26 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе» перечисление денежных средств эксперту (экспертному учреждению, организации) производится с депозитного счёта суда или за счёт средств федерального бюджета финансовой службой суда на основании судебного акта, в резолютивной части которого судья указывает размер причитающихся эксперту денежных сумм. Суд выносит такой акт по окончании судебного заседания, в котором исследовалось заключение эксперта.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 168-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд именем Российской Федерации

Р Е Ш И Л :

Требования Департамента имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) удовлетворить с учётом уточнений.

Признать два объекта незавершённого строительства, общей площадью 2160 кв. м, представляющие собой единое нежилое одноэтажное строение, часть которого расположена на земельном участке с кадастровым номером 55:36:130101:3126, часть - на земельном участке с кадастровым номером 55:36:130101:3305 самовольной постройкой.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Монолит-Прогресс» за счёт собственных средств снести два объекта незавершённого строительства, общей площадью 2160 кв. м, представляющие собой единое нежилое одноэтажное строение, часть которого расположена на земельном участке с кадастровым номером 55:36:130101:3126, часть - на земельном участке с кадастровым номером 55:36:130101:3305, в течение 30 дней с момента вступления в законную силу решения суда.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Монолит-Прогресс» (ИНН 5507210251, ОГРН 1095543006679) в доход федерального бюджета 12 000 руб.

государственной пошлины.

Перечислить с депозитного счёта Арбитражного суда Омской области Бюджетному учреждению Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» (ИНН 5528035650) 22 210,04 рублей за проведение экспертизы на основании определения Арбитражного суда Омской области от 19.06.2020 по делу №А46-16376/2019 .

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока после его принятия и может быть обжаловано в этот же срок путём подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд.

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

Судья

В.И. Чернышев