



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Челябинск

13 октября 2023 года

Дело № А76-33927/2022

Судья Арбитражного суда Челябинской области Холшигина Д.М., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Нечаевым П.Е., рассмотрев исковое заявление Администрации города Магнитогорска, ИНН 7446011940, к индивидуальному предпринимателю Аленину Владимиру Викторовичу, ИНН 744604513409, об устранении нарушений прав собственника на землю, не связанных с лишением владения, встречного искового заявления индивидуального предпринимателя Аленина Владимира Викторовича к Администрации города Магнитогорска о признании права собственности на самовольную постройку,

УСТАНОВИЛ:

Администрация г. Магнитогорска (далее – истец) 14.10.2022 обратилась в Арбитражный суд Челябинской области с иском к ИП Аленину В.В. (далее – ответчик), в котором просит обязать ответчика в трёхмесячный срок с момента вступления решения суда в законную силу освободить земельный участок площадью 974 кв.м с кадастровым номером 74:33:0314001:4632, расположенный по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, в районе ул. Советская, 229, от размещённых на нём частей фундамента с установленными железобетонными колоннами, складированных железобетонных изделий (строительных плит и блоков).

Определением от 31.10.2022 исковое заявление принято к рассмотрению по общим правилам искового производства.

Определением от 17.05.2023 к производству суда принято встречное исковое заявление ИП Аленина В.В. к Администрации г. Магнитогорска о признании права собственности на самовольную постройку – объект незавершенного строительства – производственное предприятие V класса опасности с административным зданием, площадью 469,2 кв.м, степень готовности 15%, расположенное по адресу: Челябинская область, гор. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, в районе ул. Советской, 229.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом в порядке ст. 121-123 АПК РФ.

В судебном заседании 10.10.2023 в порядке ст. 163 АПК РФ объявлялся перерыв до 13.10.2023. Информация о перерыве в судебном заседании размещена на официальном сайте Арбитражного суда Челябинской области в сети Интернет.

Рассмотрев материалы дела, исследовав и оценив представленные в материалы дела письменные доказательства в порядке ст. 71 АПК РФ, арбитражный суд установил.

Как следует из материалов дела, между Администрацией г. Магнитогорска (арендодатель) и Кадымовым Н.З. (арендатор) был заключен договор аренды земельного участка № 8967 от 29.12.2014, по условиям которого в аренду передан земельный участок площадью 974 кв.м с кадастровым номером 74:33:0314001:4632, расположенный по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, в районе ул. Советская, 229, для строительства предприятия и производства V класса опасности с административным зданием с разрешенным использованием: предприятия и производства V класса опасности с административным зданием (п. 1.1-1.2 договора).

На основании договора уступки прав и обязанностей от 27.02.2015 права и обязанности по договору аренды № 8967 перешли к ИП Аленину Владимиру Викторовичу.

Администрацией г. Магнитогорска с ответчиком было заключено дополнительное соглашение от 01.04.2015 к договору аренды № 8967.

В соответствии с п. 2.1 Договора срок действия настоящего договора устанавливается до 18.11.2019.

После окончания срока действия договора 24.01.2020 в адрес ответчика было направлено предупреждение от 20.12.2019 № КУИиЗО-02/5447 о прекращении договора

аренды от 29.12.2014 № 8967. В настоящее время договор аренды прекращен, запись о договоре в ЕГРН погашена.

26.09.2022 истцом был проведен осмотр земельного участка, расположенного по адресу: г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, в районе ул. Советская, 229, площадью 947 кв.м., с кадастровым номером 74:33:0314001:4632.

В ходе обследования установлено, что на данном земельном участке расположена часть ленточного фундамента (замкнутый контур фундамента отсутствует), с установленными колоннами. Сведения о зарегистрированных правах на какие-либо объекты на исследуемом земельном участке отсутствуют. На земельном участке складированы железобетонные изделия (плиты, блоки). На момент осмотра строительство не ведется. По результатам осмотра составлен акт обследования земельного участка от 26.09.2022 № 622. В ходе осмотра производилась фотосъемка земельного участка, к акту приложены фотографии.

В заявлении истец указал, что земельный участок предоставлялся ответчику для строительства объектов капитального строительства - предприятия и производства V класса опасности с административным зданием. За время пользования земельным участком Ответчик объектов капитального строительства не возвел, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 26.09.2022 на земельный участок с кадастровым номером 74:33:0314001:4632 и актом осмотра.

Ответчик в нарушение положений ст. 622 ГК РФ не освободил земельный участок от бетонных конструкций и строительных материалов. Текущее состояние земельного участка не позволяет вернуть его в хозяйственный оборот и использовать в соответствии с видом разрешенного использования, тем самым нарушаются права Администрации г. Магнитогорска.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в суд с настоящим иском.

Обращаясь со встречным иском в суд, ответчик указал, что при подаче документов для постановки на кадастровый учет объекта незавершенного строительства ему стало известно, что запись об аренде земельного участка в ЕГРН погашена по инициативе Администрации.

У ответчика (истца по встречному иску) имеется разрешение на строительство, проектная документация, арендные платежи за пользование земельным участком уплачены.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения со встречным исковым заявлением.

В соответствии с ч. 1 ст. 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 ст. 12 ГК РФ, а также иными способами, предусмотренными законом. Способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и характеру нарушения.

В соответствии с ч. 1 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом, иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Согласно положениям ст. 11 ГК РФ судебная защита нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляется в судебном порядке одним из способов, указанных в ст. 12 ГК РФ. Способы защиты гражданских прав приведены в статье 12 ГК РФ.

Под способами защиты гражданских прав понимаются закрепленные законом материально-правовые меры принудительного характера, посредством которых производится восстановление (признание) нарушенных (оспариваемых) прав. Таким образом, избранный способ защиты должен соответствовать характеру и последствиям нарушения и в случае удовлетворения требований истца должен привести к восстановлению его нарушенных или оспариваемых прав.

Таким образом, обращаясь с исковым заявлением в суд, истец должен указать конкретные требования, адресованные конкретному лицу, и доказать то обстоятельство, что такое обращение связано с защитой нарушенных его прав и направленностью их на восстановление, учитывая, что защите подлежит нарушенное, а не предполагаемое право.

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

Права, предусмотренные ст.ст. 301 - 304 ГК РФ, 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. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника (ст. 305 ГК РФ).

Согласно правовой позиции, изложенной в п. 45 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС 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», в силу ст.ст. 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. 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.

Спорный земельный участок находится в муниципальной собственности. Администрация осуществляет полномочия собственника муниципального имущества по управлению, владению, пользованию и распоряжению муниципальным имуществом.

На спорном земельном участке находится имущество ответчика, что подтверждено материалами дела. Доказательств обратного ответчиком в нарушение ст. 65 АПК РФ не представлено.

В соответствии с п. 1 ст. 222 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.

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 (п. 2 ст. 222 ГК РФ).

Исходя из положений ст. 222 ГК РФ, в предмет доказывания по иску о признании постройки самовольной и ее сносе входят следующие факты: установление лица, которое возвело постройку; наличие у этого лица прав на земельный участок, на котором возведена постройка; создание объекта недвижимости на земельном участке, не отведенном в установленном порядке для этих целей, либо создание объекта без получения необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил; наличие у истца права на обращение в суд с требованием о сносе самовольной постройки.

В п. 22 постановления Пленума ВС 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» разъяснено, что 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. С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом.

Согласно ст. 72 ЗК РФ муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами.

На основании п. 1 ст. 8 ГрК РФ к полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относятся, в частности, утверждение правил землепользования и застройки поселений и выдача разрешений на строительство.

В соответствии с п/п 20 п. 1 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения поселения относится осуществление земельного контроля за использованием земель поселения.

Следовательно, в границах муниципального образования, независимо от форм собственности и целевого назначения земель, контроль за строительством движимых и недвижимых объектов и соблюдением порядка размещения данных объектов осуществляет уполномоченный орган местного самоуправления.

Таким образом, из анализа положений ст. 11, 72, 76 ЗК РФ, п. 1 ст. 8 ГрК РФ, подпункта 20 пункта 1 статьи 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления», следует, что в границах муниципального образования, независимо от форм собственности и целевого назначения земель, контроль за строительством движимых и недвижимых объектов и соблюдением порядка размещения данных объектов осуществляет орган местного самоуправления, поэтому факт самовольного строительства влечет нарушение его законных интересов.

В настоящем деле земельный участок, на котором расположен спорный объект, ответчику не принадлежит на праве собственности либо бессрочного пользования и не передавался ответчику в аренду для эксплуатации объектов капитального строительства.

Договор аренды от 29.12.2014 № 8967, ранее заключенный с ответчиком, прекратил свое действие в связи с истечением срока, предусмотренного п. 2.1.

Спорный земельный участок предоставлялся для строительства предприятия и производства с административным зданием. Из материалов дела усматривается, что разрешение на строительство объектов капитального строительства и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию объектов капитального строительства на спорном земельном участке не выдавалось, доказательств обратного ответчиком в нарушение ст. 65 АПК РФ не представлено.

В соответствии с п. 2 ст. 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. Использование самовольной постройки не допускается.

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.

Из ст. 11 ЗК РФ следует, что к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся, в числе прочего, установление с учетом требований

законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

При этом, как разъяснено в п. 29 постановления Пленумов № 10/22, действие ст. 222 ГК РФ не распространяется на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом. Лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

Из содержания п. 1 ст. 130 ГК РФ и п. 38 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее - постановление № 25) следует, что при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам (Обзор судебной практики ВС РФ № 1, утвержденный Президиумом ВС РФ 13.04.2016).

Для отнесения объекта к недвижимости необходимо наличие признаков, закрепленных в п. 1 ст. 130 ГК РФ. В соответствии с ним к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с п. 10 ст. 1 ГрК РФ к объектам капитального строительства относятся объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Таким образом, временные постройки, временные здания и сооружения, которые непрочны связаны с землей, не относятся к объектам капитального строительства, и для возведения таких построек, в силу требований ст. 51 ГрК РФ, разрешение на строительство не требуется.

Суд при рассмотрении спора должен дать квалификацию объекту, основываясь на установленных фактических обстоятельствах, определить, имеется ли объект недвижимым имуществом, отвечающим признакам, указанным в п. 1 ст. 130 ГК РФ (постановлении Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 № 11052/09).

Определениями суд неоднократно предлагал лицам, участвующим в деле, представить доказательства, что расположенный на спорном участке объект является недвижимым.

В судебном заседании 02.06.2023 ответчиком (истцом по встречному иску) заявлено ходатайство о проведении по делу строительной экспертизы, проведение которой ответчик просил поручить ООО «Бюро независимых экспертиз и оценки».

На разрешение эксперта ответчик просил поставить вопросы о соответствии объекта незавершенного строительства градостроительным, строительным-техническим, пожарным и санитарным нормам и правилам, об отсутствии угрозы жизни и здоровью граждан, нарушений прав третьих лиц.

Экспертная организация ООО «Бюро независимых экспертиз и оценки» письмом от 09.06.2023 сообщила о возможности проведения судебной экспертизы, указало срок проведения экспертизы – 2 месяца, стоимость производства экспертизы 60 000 руб. 00 коп., предложила кандидатуру эксперта Кондрух Юлии Николаевны.

Определениями от 20.06.2023, от 09.08.2023 суд предлагал ответчику (истцу по встречному иску) внести денежные средства для оплаты экспертизы на депозитный счет суда.

Определения суда не исполнены, в связи с чем в удовлетворении ходатайства о назначении экспертизы судом отказано.

Согласно ч. 2 ст. 9 АПК РФ лица, участвующие в деле, несут риск наступления негативных последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Учитывая изложенное, суд рассматривает требования по имеющимся в деле доказательствам.

Из акта обследования земельного участка от 26.09.2022 № 622 и представленных фотоматериалов усматривается, что на спорном земельном участке расположена часть ленточного фундамента (замкнутый контур фундамента отсутствует), с установленными колоннами, складированы железобетонные изделия (плиты, блоки), на момент осмотра строительство не ведется.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в совокупности в порядке ст. 64, 68 и 71 АПК РФ, принимая во внимание, что в удовлетворении ходатайства о проведении экспертизы судом отказано, суд приходит к выводу о том, что спорный объект не является объектом недвижимого имущества, в связи с чем положения ст. 222 ГК РФ к нему неприменимы.

При изложенных обстоятельствах, учитывая, что истцом доказан факт наличия препятствий со стороны ответчика в доступе к принадлежащему истцу имуществу, при этом доказательств, что на спорном земельном участке расположен объект недвижимости, строительство которого производилось с соблюдением строительных, санитарных, противопожарных норм и правил, сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозы жизни и здоровью граждан, в деле не имеется, заявленные иски требования по первоначальному иску подлежат удовлетворению, в удовлетворении встречного иска судом отказано.

Государственная пошлина при обращении с исковым заявлением в суд подлежит уплате в соответствии со ст. 333.18 НК РФ с учетом ст. ст. 333.21, 333.22, 333.41 НК РФ.

Истец освобожден от уплаты государственной пошлины, следовательно с ответчика в доход федерального бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 6 000 руб. 00 коп.

Ответчиком (истцом по встречному иску) уплачена государственная пошлина в размере 6 000 руб., что подтверждается чек-ордером от 09.11.2022, квитанцией от 19.10.2022.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны (ч. 1 ст. 110 АПК РФ).

Истец освобожден от уплаты государственной пошлины, в связи с чем госпошлина подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета.

Руководствуясь ст. 110, 167 – 176, 227, 229 АПК РФ, арбитражный суд
РЕШИЛ:

Исковые требования по первоначальному иску удовлетворить.

Обязать индивидуального предпринимателя Аленина Владимира Викторовича в трёхмесячный срок с момента вступления решения суда в законную силу освободить земельный участок площадью 974 кв.м с кадастровым номером 74:33:0314001:4632, расположенный по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, в районе ул. Советская, 229, от размещённых на нём частей фундамента с установленными железобетонными колоннами, складированных железобетонных изделий (строительных плит и блоков).

Взыскать с индивидуального предпринимателя Аленина Владимира Викторовича в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 руб. 00 коп.

В удовлетворении встречных исковых требований отказать.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в срок, не превышающий тридцати дней со дня его принятия, в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи жалобы через Арбитражный суд Челябинской области.

Решение вступает в законную силу по истечении тридцати дней со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Судья

Д.М. Холцигина