



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва  
<http://asmo.arbitr.ru/>

**Именем Российской Федерации**  
**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Москва  
14 июля 2023 года

Дело №А41-90526/22

Резолютивная часть решения объявлена 12 июля 2023 года  
Полный текст решения изготовлен 14 июля 2023 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Е.В. Самороковской, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи А.А. Раужевой, рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению **Администрации Богородского городского округа Московской области** (ИНН 5031006040, ОГРН 1025003917289, дата регистрации: 07.03.1996, юридический адрес: 142400, Московская область, Ногинский район, г. Ногинск, ул. Советская, д. 42)

к **Обществу с ограниченной ответственностью "ТИМОХОВО-ИНВЕСТ"** (ИНН 5031019699, ОГРН 1145031005240, дата регистрации: 29.12.2014, юридический адрес: 125315, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокол, Ленинградский пр-кт, д. 80Б, к. 3, помещ. XII, ком./офис 13/А7П)

третьи лица: **Главное управление государственного строительного надзора Московской области** (ИНН 7707029720, ОГРН 1037739442707, дата регистрации: 06.04.1998, юридический адрес: 143103, Московская область г. Руза, ул. Солнцева, д. 11; доп. адрес: 123592, г. Москва, ул. Кулакова, д. 20, стр. 1), **Министерство жилищной политики Московской области** (ИНН 5024190060, ОГРН 1185053037476, дата регистрации: 09.11.2018, юридический адрес: 143407 Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д.1), **Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области** (ИНН 7727270299 ОГРН 1047727043561, дата регистрации 21.12.2004, адрес: 143402, Московская область, город Красногорск, улица Речная, 8)

**о признании объекта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:16:0000000:72926 самовольной постройкой., об обязанности осуществить снос объекта** при участии в судебном заседании представителей сторон, согласно протоколу,

**УСТАНОВИЛ:**

Администрация Богородского городского округа Московской области (далее – истец) обратилась в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью "ТИМОХОВО-ИНВЕСТ" (далее – ответчик) со следующими требованиями:

- признать объект, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:16:0000000:72926, площадью 27577 кв.м, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; вспомогательный вид разрешенного

использования - коммунальное обслуживание, по адресу: Московская обл., Ногинский р-он, д. Тимохово, самовольным;

- обязать ответчика в срок не позднее тридцати дней с даты вступления в законную силу решения суда своими силами и за свой счет осуществить снос объекта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:16:0000000:72926, площадью 27577 кв.м, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; вспомогательный вид разрешенного использования - коммунальное обслуживание, по адресу: Московская обл., Ногинский р-он, д. Тимохово.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора привлечены: Главное управление государственного строительного надзора Московской области, Министерство жилищной политики Московской области, Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Дело рассматривалось в соответствии с ч.3 ст.156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителей истца, третьих лиц, извещенных о месте и времени рассмотрения искового заявления надлежащим образом.

В судебном заседании представитель ответчика возражал против удовлетворения исковых требований.

Как следует из материалов дела, Управлением архитектуры и градостроительства администрации Богородского городского округа проведен осмотр земельного участка с кадастровым номером 50:16:0000000:72926, по результатам которого составлен акт б/н от 03.10.2022.

Земельный участок с кадастровым номером 50:16:0000000:72926, площадью 27577 кв.м, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; вспомогательный вид разрешенного использования - коммунальное обслуживание, по адресу: Московская обл., Ногинский р-он, д. Тимохово, принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Тимохово-инвест» (регистрационная запись от 19.10.2020 №50:16:0000000:72926-50/137/2020-1).

В ходе осмотра установлено, что на земельном участке расположен объект капитального строительства.

Согласно данным информационной системы обеспечения градостроительной деятельности разрешение на строительство на земельном участке с кадастровым номером 50:16:0000000:72926 не выдавалось.

Строительство объекта осуществлено без наличия разрешения на строительство, чем нарушены требования части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Оценив содержащиеся в материалах дела доказательства в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

В силу п. 1 ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом. Эти права осуществляются при соблюдении градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельных участков.

В статье 222 ГК РФ закреплены три признака, при наличии хотя бы одного из которых здание, сооружение или другое строение, в том числе объект незавершенного строительства, являются самовольной постройкой, в частности, если здание, сооружение или другое строение возведены или созданы: 1) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или разрешенное использование которого не допускает

строительства на нем данного объекта. 2) без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений; 3) с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Из указанной нормы права следует, что к признанию постройки самовольной приводит либо частноправовое нарушение (строительство на земельном участке в отсутствие соответствующего гражданского права на землю), либо публично-правовые нарушения: формальное (отсутствие необходимых разрешений) или содержательное (нарушение градостроительных и строительных норм и правил).

В силу 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.

Согласно п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

В соответствии с пунктом 22 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" 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.

Из ст. 11 Земельного кодекса 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.

П. 3 ст. 8 Градостроительного кодекса РФ, подп. 26 п. 1 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" к вопросам местного значения городского округа отнесены утверждение генеральных планов городского округа, правил землепользования и застройки, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа, осуществление муниципального земельного контроля за использованием земель городского округа.

Таким образом, право органа местного самоуправления в границах муниципального образования независимо от форм собственности и целевого назначения земель осуществлять контроль за размещением движимых и недвижимых объектов закреплено ст. 11 Земельного кодекса РФ, Законом об организации местного самоуправления и Градостроительным кодексом Российской Федерации. Названный вывод согласуется с правовой позицией, сформированной судебной арбитражной практикой (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2010 N 71/10 по делу N А55-17832/2008).

Исходя из установленного п. 3 ст. 17 Конституции РФ принципа осуществления прав и свобод человека и гражданина при недопустимости нарушения прав и свобод других лиц, защита права собственности и иных вещных прав должна осуществляться на основе соразмерности и пропорциональности, с тем, чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданского оборота (не только собственников, но и иных лиц).

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляется на основании разрешения на строительство, которое передается заказчиком лицу, осуществляющему строительство (п. 2 ст. 51, п. 4 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ).

В силу ст. 2 ГрК РФ градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, сохранением объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий

На основании ч. 6 ст. 55.32 ГрК РФ снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляет лицо, которое создало или возвело самовольную постройку, а при отсутствии сведений о таком лице правообладатель земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка, в срок, установленный соответствующим решением суда или органа местного самоуправления.

В соответствии с п. 24 Постановления Пленума от 29.04.2010 г. № 10/22 по смыслу абз. 2 п. 2 ст. 222 ГК РФ ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. 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.

По смыслу ст. 222 ГК РФ, а также принимая во внимание разъяснения, содержащиеся в Постановлении Пленума от 29.04.2010 г. № 10/22 в предмет доказывания по спору о сносе самовольных построек входят, в частности, следующие обстоятельства: отведение земельного участка в установленном порядке именно для строительства спорных построек, соблюдение ответчиком градостроительных, строительных норм и правил при возведении спорных построек, установление факта нарушения прав и интересов истца.

Определением суда от 14.04.2023 по настоящему делу назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено экспертам Общества с ограниченной ответственностью "ЭКСПЕРТИЗА И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ" Боброву Денису Вадимовичу, Окружко Дмитрию Алексеевичу.

На разрешение экспертов поставлены следующие вопросы:

1. По результатам осмотра определить площадь, характеристики объекта и месторасположение спорного объекта в границах земельного участка с кадастровым номером 50:16:0000000:72926, по адресу: Московская область, Ногинский район, гд. Тимохово с приложением фото и графического материала (указанием координат здания по отношению к земельному участку), а также определить является ли спорный объект объектом капитального строительства (объектом недвижимого имущества)?

Из экспертного заключения от 26.05.2023 следует, что объект фактической площадью 119,25 кв.м расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером 50:16:0000000:72926, по адресу: Московская область, Ногинский район, гд. Тимохово не является объектом капитального строительства (относится к движимому имуществу) так как отсутствует прочная связь с землей; конструктивные элементы объекты (стены, перекрытия) позволяют отделять объект от основания, разбирать; объект выполнен из сборно-разборных конструкций; дальнейшая эксплуатация в виде (разборки, транспортировки, сборки) возможна; перенос объекта без нанесения ущерба его назначению полностью возможен.

Оценив экспертное заключение, суд пришел к выводу о том, что оно является допустимым доказательством по делу, так как, эксперты, проводившие исследование, являются компетентными специалистами в своей профессиональной области, имеют необходимое профильное образование и стаж работы по специальности, перед проведением

экспертизы были предупреждены об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения. В экспертном заключении экспертами описана методика проведенного исследования, указаны используемые справочно-нормативные и научно-технические документы, само экспертное заключение аргументировано, содержит ответы на поставленные судом вопросы, основано на исследовании представленных материалов.

Оснований для назначения по делу повторной экспертизы судом не установлено, стороны в установленном процессуальном порядке выводы экспертизы не оспорили, о назначении дополнительной либо повторной экспертизы не ходатайствовали.

Согласно п. 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 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" положения ст. 222 ГК РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

Таким образом, спорный объект, согласно заключению, не являются объектами капитального строительства, объектами недвижимого имущества, поскольку не обладают признаками недвижимого имущества согласно ст. 130 ГК РФ.

Как следует из правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 г. № 12576/11 некапитальный характер строения является условием, исключающим возможность обращения с требованием о сносе самовольной постройки.

Доказательств возведения постройки с нарушением градостроительных норм и правил, а также угрозы жизни и здоровью граждан не представлено.

Арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, на основании полученных в установленном порядке относимых, допустимых и достоверных доказательств путем оценки совокупности представленных в дело доказательств (статьи 64, 67, 68, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

При изложенных обстоятельствах, суд приходит к выводу, что истцом не представлены доказательства наличия у спорного объекта признаков недвижимого имущества, поименованных в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, в том заключения, суд приходит к выводу, что заявленные требования удовлетворению не подлежат, поскольку положения статьи 222 ГК РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием объектов, не являющихся недвижимым имуществом.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **РЕШИЛ:**

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

**Судья**

**Е.В. Самороковская**