



Арбитражный суд Пермского края
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

город Пермь

«04» августа 2023 года

Дело № А50-27594/2022

Резолютивная часть решения объявлена 31.07.2023. Полный текст решения изготовлен 04.08.2023.

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи С.В. Торопицина, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Тарасовой Д.А., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению Управления земельно-имущественных отношений администрации Чайковского городского округа (ОГРН 1185958071562, ИНН 5959002592)

к индивидуальному предпринимателю Опариной Любови Николаевне (ОГРНИП 304592030700014, ИНН 592000474206),

об обязанности демонтировать объект,

при участии представителей:

от Управления с использованием системы веб-конференции – Голышева О.С., по доверенности от 23.12.2022 № 24, предъявлен паспорт, диплом;

от Предпринимателя с использованием системы веб-конференции – Чупина М.И. по доверенности от 01.06.2023, предъявлен паспорт, диплом;

иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание представителей не направили, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом в порядке статей 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации путем направления в их адрес копий определения заказным письмом с уведомлением, а также размещения данной информации в установленном порядке в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

УСТАНОВИЛ:

Управление земельно-имущественных отношений администрации Чайковского городского округа (далее – истец, Управление) обратилось в Арбитражный суд Пермского края с иском к индивидуальному предпринимателю Опариной Любови Николаевне (далее – ответчик, Предприниматель) об обязанности демонтировать нестационарный торговый объект (далее – НТО) - павильон площадью 33,1 кв.м., установленный по адресу: Заринский район, г. Чайковский, Пермский край. В случае неисполнения решения суда ответчиком добровольно в течение месяца после вступления решения в

законную силу, истец просит предоставить Управлению право демонтажа спорного нестационарного торгового объекта с последующим взысканием с ответчика понесенных расходов.

Определением от 10.03.2023 (резолютивная часть от 06.03.2023) по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено обществу с ограниченной ответственностью «Бизнес эксперт», эксперту Волгину Александру Леонидовичу; перед экспертом поставлены следующие вопросы:

- обладает ли объект (торговый объект: кадастровый номер 59:12:0010751:114, инвентарный номер 12996-Д4, адрес: Пермский край, г. Чайковский, ул. Декабристов, д. 2г, площадь 33,1 кв.м., назначение нежилое, наименование магазин, количество этажей 1, материал наружных стен каменные и бетонные) признаками (критериями) объекта капитального строительства?

- имеется ли прочная (неразрывная) связь объекта с землей?

- возможно ли перемещение объекта (разборка с последующей сборкой) без причинения несоразмерного ущерба его назначению?

Заключение эксперта от 15.05.2023 № 046-Э/2023 представлено в суд с сопроводительным письмом от 15.05.2023 № 220/23 (вх. от. 16.05.2023).

26.05.2023 от Управления поступило ходатайство об уточнении заявленных требований, в соответствии с которым просит обязать Предпринимателя освободить земельный участок с кадастровым номером 59:12:0010751:51 путем сноса (демонтажа) объекта с кадастровым номером 59:12:0010751:114, инвентарный номер 12996-Д4, адрес: Пермский край, г. Чайковский, ул. Декабристов, д. 2г, площадью 33,1 кв.м., назначение нежилое, наименование магазин, количество этажей 1, материал наружных стен каменные и бетонные; в случае неисполнения решения суда ответчиком добровольно в течение 15 дней после вступления решения в законную силу, предоставить Управлению право сноса (демонтажа) объекта с кадастровым номером 59:12:0010751:114, инвентарный номер 12996-Д4, адрес: Пермский край, г. Чайковский, ул. Декабристов, д. 2г, площадью 33,1 кв.м., назначение нежилое, наименование магазин, количество этажей 1, материал наружных стен каменные и бетонные, с последующим взысканием с ответчика понесенных расходов, а также просит взыскать с ответчика в пользу истца судебную неустойку.

Протокольным определением от 30.05.2023 уточнение требований принято в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

21.07.2023 от Предпринимателя поступило ходатайство о приостановлении производства по настоящему делу до вступления в законную силу судебного акта по делу Арбитражного суда Пермского края № А50-16694/2023.

Протокольным определением от 31.07.2023 в удовлетворении ходатайства Предпринимателя о приостановлении производства по делу до вступления в законную силу судебного акта по делу Арбитражного суда Пермского края № А50-16694/2023 отказано в связи с отсутствием оснований, предусмотренных статьей 143 АПК РФ.

В обоснование требований о демонтаже НТО Управление ссылалось на окончание срока действия заключенного с Предпринимателем договора на размещение НТО от 01.01.2018 № 10-Д (в редакции дополнительного соглашения от 06.07.2020), а также на то, что размещение спорного НТО не предусмотрено схемой размещения НТО, утвержденной постановлением Администрации Чайковского городского округа от 26.07.2019 № 1305. После предоставления в материалы дела экспертного заключения, составленного по результатам проведения судебной экспертизы, содержащего выводы о том, что спорный объект обладает признаками объекта капитального строительства, Управление уточнило заявленные требования, а именно, просило обязать Предпринимателя освободить земельный участок с кадастровым номером 59:12:0010751:51 путем сноса (демонтажа) спорного объекта на основании статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Предприниматель против удовлетворения требований Управления возражает; ссылается на отнесение спорного объекта к объектам капитального строительства, что подтверждается заключением эксперта от 15.05.2023 № 046-Э/2023; полагает, что поскольку объект не является нестационарным торговым объектом, в рассматриваемом случае не подлежат применению положения законодательства об НТО; указывает, что истцом выбран ненадлежащий способ защиты путем предъявления иска о демонтаже НТО; требования истца, основанные на положении статьи 304 ГК РФ, также считает необоснованными; отмечает, что в период с 2004 года по 2012 год земельный участок с кадастровым номером 59:12:0010751:51 использован Предпринимателем для строительства спорного объекта на основании заключенного с МУП «Вещевой рынок» договора субаренды земельного участка; полагает, что спорный объект не является самовольным строением, поскольку из письма общества с ограниченной ответственностью «РСУ-6» (далее – общество «РСУ-6») от 20.06.2023 № 23 следует, что в 2004 году общество «РСУ-6» являлось застройщиком мини-рынка по ул. Декабристов в Заринском районе.

В судебном заседании 27.07.2023 объявлялся перерыв до 14 час. 30 мин. 31.07.2023. После перерыва судебное заседание продолжено в том же составе суда, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Тарасовой Д.А. при участии представителя Управления с использованием системы веб-конференции (Голышева О.С.), представителя Предпринимателя (Чупина М.И.).

В судебном заседании представитель Управления на требования настаивал (с учетом принятого судом уточнения требований), представитель Предпринимателя против удовлетворения требований истца возражал.

Изучив материалы дела, оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, суд пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, между Управлением финансов и экономического развития администрации Чайковского муниципального района и Предпринимателем заключен договор на размещение НТО от 01.01.2018 № 10-Д на основании пункта 1.1 которого Предпринимателю предоставлено место на

размещение НТО (павильона) площадью 33,1 кв.м, по адресу: ул. Декабристов (файл «Договор_10Д_Доп соглашение о продлении до 31.12.2021»).

Место размещения НТО предусмотрено в схеме НТО на территории муниципального образования, утвержденной постановлением Администрации Чайковского муниципального района от 16.11.2016 № 1063.

В соответствии с пунктом 2.1 названного договора, последний вступает в силу со дня подписания сторонами и действует до 30.12.2018, а в части исполнения обязательств по оплате и демонтажу НТО, до их полного исполнения.

Дополнительным соглашением от 06.07.2020, заключенным между Управлением и Предпринимателем, в договор на размещение НТО от 01.01.2018 № 10-Д внесены изменения, в частности пункт 2.1 изложен в следующей редакции: «Договор вступает в силу со дня подписания сторонами и действует до 31.12.2021, а в части исполнения обязательств по оплате и демонтажу НТО, до их полного исполнения.» (файл «Договор_10Д_Доп соглашение о продлении до 31.12.2021»).

19.09.2022 специалистами Управления выявлен факт незаконного размещения на земельном участке с кадастровым номером 59:12:0010751:51 по адресу: Заринский район, г. Чайковский, Пермский край, принадлежащего Предпринимателю НТО (павильон «Сударушка») площадью 33,1 кв.м.

Указанные обстоятельства зафиксированы в акте о выявлении самовольного (незаконного) нестационарного торгового объекта от 19.09.2022 № 75 (файл «Акт о выявлении незаконного нто_Опарина»).

19.09.2022 Управлением в адрес Предпринимателя направлено уведомление № 75 о демонтаже НТО (получено 24.09.2022) (файл «Копия уведомления о демонтаже с уведомлением о вручении»).

Поскольку в срок, указанный в уведомлении № 75 (в течение 15 дней с момента получения), Предприниматель не произвел демонтаж НТО, Управление обратилось в арбитражный суд с заявлением об обязанности ответчика демонтировать НТО – павильон площадью 33,1 кв.м., установленный по адресу: Заринский район, г. Чайковский, Пермский край.

Определением от 07.11.2022 исковое заявление Управления принято к производству Арбитражного суда Пермского края.

Порядок размещения НТО регулируется статьей 10 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 381-ФЗ), согласно которой размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

При этом Законом № 381-ФЗ закреплены базовые нормы размещения НТО, а порядок предоставления права на размещение НТО определяется органами власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления в рамках их полномочий.

Постановлением Правительства Пермского края от 28.11.2017 № 966-п утвержден Порядок разработки и утверждения схемы размещения нестационарных торговых объектов (далее – Порядок).

Согласно пункту 1.2 Порядка размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, в зданиях, строениях и сооружениях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании схемы.

В соответствии с пунктом 1.4.18 Порядка схема – документ, состоящий из текстовой и графической частей, определяющий места размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования Пермского края и содержащий сведения о виде, площади, адресных ориентирах, периоде размещения, специализации объекта, собственнике земельного участка, здания, строения, сооружения на (в) котором расположен нестационарный торговый объект, статусе нестационарного торгового объекта, определенного в соответствии с пунктом 1.11 настоящего Порядка.

Размещение нестационарного торгового объекта, место которого не предусмотрено в схеме или в отношении которого не установлены правовые основания для его размещения, не допускается (пункт 1.9 Порядка).

В силу пункта 1.11 Порядка торговая деятельность в нестационарных торговых объектах, размещение которых предусмотрено схемой, осуществляется на основании договора на право размещения нестационарного торгового объекта.

В настоящее время действующей на территории Чайковского городского округа является схема размещения НТО (далее – Схема), утвержденная Постановлением Администрации Чайковского городского округа от 26.07.2019 № 1305 (файл «Постановление об утверждении Схемы размещения НТО ЧГО от 26.07.2019 №1305 в посл ред. от 03.10.2022»).

Из анализа изложенного следует, что размещение НТО на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на основании заключенного договора на размещение НТО, а также, при условии, что его размещение предусмотрено Схемой.

Как следует из материалов дела, специалистами Управления выявлено незаконное размещение на земельном участке с кадастровым номером 59:12:0010751:51 по адресу: Заринский район, г. Чайковский, Пермский край, принадлежащего Предпринимателю НТО (павильон «Сударушка»), которое зафиксировано в акте от 19.09.2022 № 75.

Установив, что утвержденной Постановлением Администрации Чайковского городского округа от 26.07.2019 № 1305 Схемой размещения НТО на территории Чайковского городского округа не предусмотрено место размещения принадлежащего Предпринимателю НТО на земельном участке с кадастровым номером 59:12:0010751:51, расположенном по адресу: Заринский район, г. Чайковский, Пермский край, а также с учетом истечения срока действия договора от 01.01.2018 № 10-Д (в редакции дополнительного соглашения от 06.07.2020), при отсутствии иного действующего договора на размещение данного НТО, Управление направило Предпринимателю уведомление

от 19.09.2022 № 75 о демонтаже НТО.

В дальнейшем в связи с неисполнением Предпринимателем требований, содержащихся в уведомлении от 19.09.2022 № 75, Управление обратилось в арбитражный суд с заявлением об обязанности ответчика демонтировать названный НТО.

В ходе рассмотрения настоящего дела, определением от 10.03.2023 по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено обществу с ограниченной ответственностью «Бизнес эксперт», эксперту Волгину Александру Леонидовичу; перед экспертом поставлены следующие вопросы:

- обладает ли объект (торговый объект: кадастровый номер 59:12:0010751:114, инвентарный номер 12996-Д4, адрес: Пермский край, г. Чайковский, ул. Декабристов, д. 2г, площадь 33,1 кв.м., назначение нежилое, наименование магазин, количество этажей 1, материал наружных стен каменные и бетонные) признаками (критериями) объекта капитального строительства?

- имеется ли прочная (неразрывная) связь объекта с землей?

- возможно ли перемещение объекта (разборка с последующей сборкой) без причинения несоразмерного ущерба его назначению?

Из составленного по результатам проведения экспертизы заключения от 15.05.2023 № 046-Э/2023 следует, что эксперт пришел к следующим выводам:

- объект (торговый объект: кадастровый номер 59:12:0010751:114, инвентарный номер 12996-Д4, адрес: Пермский край, г. Чайковский, ул. Декабристов, д. 2г, площадь 33,1 кв.м., назначение нежилое, наименование магазин, количество этажей 1, материал наружных стен каменные и бетонные) обладает признаками (критериями) объекта капитального строительства;

- объект имеет прочную связь с землей;

- перемещение торгового объекта без причинения несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

В судебное заседание 21.06.2023 вызван эксперт Волгин А.Л. для дачи пояснений относительно Заключения эксперта от 15.05.2023 № 046-Э/2023. Волгин А.Л. пояснил, что в ходе проведения экспертизы 05.05.2023 осуществил выезд в г. Чайковский для натурного осмотра объекта экспертизы, осмотр проводился при участии представителей Управления и Предпринимателя, объект представляет собой прямоугольное здание, в котором расположен магазин. Эксперт рассказал, что при освидетельствовании конструкции магазина им посредством вскрытия (разработан один шурф) выявлено наличие ленточного бетонного фундамента; установлен материал, из которого сделаны стены магазина – газобетон с кирпичными колоннами, а также материал перекрытий – дерево. Кроме того, экспертом освидетельствованы системы коммуникации – центральный водопровод, канализация, подключение к электрическим сетям, подогрев горячей воды осуществляется посредством водонагревателя. Пояснил, что конструкция объекта соответствует его техпаспорту, однако имеются отличия в части внутренних перегородок. Отметил, что глубина фундамента составляет более 400 мм, точное измерение глубины фундамента не производилось, поскольку

исследовался только факт наличия (отсутствия) фундамента. Указал, что факт наличия подключения объекта к централизованным электрическим сетям является одним из косвенных признаков невозможности перемещения объекта без причинения несоразмерного ущерба его назначению. На вопрос суда, является ли исследуемый объект по мнению эксперта объектом капитального строительства, Волгин А.Л. ответил положительно.

Оценив представленное в материалы дела Заключение эксперта от 15.05.2023 № 046-Э/2023, с учетом пояснений Волгина А.Л. в судебном заседании 21.06.2023, суд установил, что данное заключение не содержит противоречий, неясностей и не вызывает сомнений в его обоснованности. Указанные в заключении сведения судом проверены и признаны обоснованными и относимыми. Наличие у эксперта Волгина А.Л. необходимой квалификации и стажа работы подтверждено представленными суду сведениями.

В судебных заседаниях судом неоднократно ставился на обсуждение вопрос о необходимости проведения по делу повторной или дополнительной судебной экспертизы. Управление от проведения повторной или дополнительной судебной экспертизы отказалось.

Таким образом, суд в порядке 71 АПК РФ, принимает Заключение эксперта от 15.05.2023 № 046-Э/2023 в качестве доказательства по делу.

Согласно пункту 1 статьи 130 ГК РФ 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. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Исходя из приведенных положений вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств, либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (пункт 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Постановление № 25).

Таким образом, с учетом положений статьи 130 ГК РФ и выводов, изложенных в Заключении эксперта от 15.05.2023 № 046-Э/2023, судом установлено, что спорный объект относится к объектам капитального строительства.

Доказательств иного в материалах дела не имеется, Управлением не представлено.

Более того, в судебных заседаниях судом неоднократно ставился на обсуждение вопрос о необходимости проведения по делу повторной или дополнительной судебной экспертизы. Управление от проведения повторной или дополнительной судебной экспертизы отказалось.

При таких обстоятельствах оснований для переоценки изложенных в Заключение эксперта от 15.05.2023 № 046-Э/2023 выводов об отнесении спорного объекта к объектам капитального строительства не имеется.

Принимая во внимание, что факт обладания спорного объекта признаками капитального строения подтверждается материалами дела, следовательно, в отношении данного объекта положения действующего законодательства, регулирующие размещение НТО, применению не подлежат.

С учетом изложенного, оснований для демонтажа спорного объекта на основании законодательства о нестационарных торговых объектах по причине истечения срока действия договора на размещение НТО, а также в связи с тем, что место размещения принадлежащего Предпринимателю НТО на земельном участке с кадастровым номером 59:12:0010751:51 не предусмотрено действующей Схемой, не имеется.

Вместе с тем, после представления в материалы дела названного заключения эксперта Управлением заявлено ходатайство об уточнении требований (принято протокольным определением от 30.05.2023), в соответствии с которым просит обязать Предпринимателя освободить земельный участок с кадастровым номером 59:12:0010751:51 путем сноса (демонтажа) спорного объекта на основании статьи 304 ГК РФ.

Рассмотрев уточненные требования Управления суд приходит к следующим выводам.

На основании подпункта 2 пункта 1 статьи 60 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в случаях самовольного занятия земельного участка нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения (подпункт 4 пункта 2 статьи 60 ЗК РФ).

Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками (статья 76 ЗК РФ).

В соответствии с разъяснениями, изложенными в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016), предъявление иска о возложении на ответчика обязанности освободить земельный участок путем сноса самовольной постройки, представляет негаторный иск.

Согласно статье 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. 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. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника (статья 305 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, 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» (далее - Постановление № 10/22) 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.

В пункте 46 Постановления № 10/22 указано, что при рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта.

Из разъяснений, изложенных в пункте 29 Постановления № 10/22 следует, что 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 РФ не распространяются положения статьи 222 ГК.

Согласно положениям статьи 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.

Таким образом, из совокупности требований пункта 1 статьи 222 ГК РФ, а также правовых позиций, сформулированных в пункте 29 Постановления № 10/22, следует, что в отношении самовольно возведенных объектов недвижимого имущества подлежат применению положения статьи 222 ГК РФ о сносе самовольных построек (статья 130 ГК РФ).

Аналогичная позиция изложена в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденным Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022.

Принимая во внимание, что спорный объект является недвижимым имуществом (подтверждается Заключением эксперта от 15.05.2023 № 046-Э/2023,

принятым в качестве доказательства по делу), предметом настоящего спора является снос самовольной постройки по правилам статьи 222 ГК РФ.

С учетом изложенного заявленные Управлением требования не подлежат рассмотрению по основаниям, установленным статьей 304 ГК РФ.

Вместе с тем, в пункте 9 Постановления № 25 разъяснено, что, в соответствии со статьей 133 АПК РФ на стадии подготовки дела к судебному разбирательству суд выносит на обсуждение вопрос о юридической квалификации правоотношения для определения того, какие нормы права подлежат применению при разрешении спора. По смыслу части 1 статьи 168 АПК РФ суд определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Суд также указывает мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

Согласно пункту 3 Постановления № 10/22 если суд придет к выводу о том, что избранный способ защиты права собственности или другого вещного права не может обеспечить его восстановление, данное обстоятельство не является основанием для отказа в принятии искового заявления, его возвращения либо оставления без движения.

В соответствии со статьей 133 АПК РФ на стадии подготовки дела к судебному разбирательству суд должен определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела.

Принимая решение, суд в силу части 1 статьи 168 АПК РФ определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Согласно пункту 3 части 4 статьи 170 АПК РФ арбитражный суд указывает также в мотивировочной части решения мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

Таким образом, суд не связан правовой квалификацией правоотношений, предложенной лицами, участвующими в деле, в данном случае суд должен разрешить возникший спор с учетом характеристик спорного объекта и на основании положений законодательства, регулирующего соответствующие правоотношения (пункт 3 Постановления № 10/22, пункт 9 Постановления № 25).

Из анализа изложенного следует, что правовое обоснование Управлением исковых требований со ссылками на не подлежащие применению нормы права само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования.

В судебных заседаниях представители Управления неоднократно отмечали, что требования Управления основаны на положениях статьи 304 ГК РФ, а не статьи 222 ГК РФ.

Между тем, из уточненного заявления Управления и пояснений представителей истца в судебных заседаниях суд приходит к выводу, что целью заявленных требований является обязанность ответчика освободить земельный с кадастровым номером 59:12:0010751:51 от объекта, который, по мнению истца, не может на нем находиться.

Поскольку вопросы правовой квалификации относятся к компетенции суда, избрание Управлением ненадлежащего способа защиты нарушенного права, с

указанием на то, что требование об освобождении земельного участка основаны не на положениях статьи 222 ГК РФ, а на норме статьи 304 ГК РФ, не может служить основанием для отказа в удовлетворении требований истца.

При таких обстоятельствах соответствующие доводы Предпринимателя подлежат отклонению.

Рассмотрев вопрос об обоснованности требований Управления в порядке статьи 222 ГК РФ, суд приходит к следующим выводам.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 22 Постановления № 10/22, собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, а также лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки.

С иском о сносе самовольной постройки вправе обратиться собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки (пункт 4 Информационного письма от 09.12.2010 № 143).

В соответствии с частью 1 статьи 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.

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 (часть 2 статьи 222 ГК РФ).

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.

В пункте 2 Определения Конституционного Суда Российской Федерации от 03.07.2007 № 595-О-П разъяснено, что вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 ГК РФ признаки самовольной постройки. Для признания постройки самовольной достаточно наличия хотя бы одного из указанных признаков.

Соответствующие разъяснения содержатся в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014.

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 (пункты 23, 24 Постановления № 10/22).

В силу части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений относится к полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности (пункт 5 части 1 статьи 8 ГрК РФ).

Между тем, ГрК РФ введен в действие с 30.12.2004.

Однако пункт 62 ранее действовавшего Градостроительного кодекса Российской Федерации от 07.05.1998 также предусматривал необходимость получения разрешения на строительство при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства.

Порядок выдачи разрешений на строительство объектов на территории Пермской области утвержден Указом губернатора Пермской области от 21.07.1999 № 77 (действовал до издания Указа Губернатора Пермского края от 30.12.2005 № 20, вступившего в силу через 10 дней после дня официального опубликования).

Постановлением Губернатора Пермской области от 25.03.1996 № 97 утверждены территориальные строительные нормы Пермской области, из совокупности положений которых следует, что до введения в действие ГрК РФ документами, подтверждающими факт возведения объекта капитального строительства в соответствии с установленными требованиями и с территориальными строительными нормами Пермской области ТСН 12-301-96 Пермской области «Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения» являлись акт приемки

законченного строительством объекта приемочной комиссией и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию по формам, утвержденным Постановлением Губернатора Пермской области от 25.03.1996 № 97.

Таким образом, при постройке объекта капитального строительства как до введения в действие ГрК РФ, так и после, обязательным условием такого строительства являлось получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

По смыслу приведенных норм и изложенных разъяснений, в предмет доказывания по иску о сносе самовольной постройки входят следующие обстоятельства: отсутствие отведения в установленном порядке земельного участка для строительства недвижимого имущества; отсутствие разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию.

Согласно выписке из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 59:12:0010751:51, имеет площадь 1 617 (+/- 8.1) кв.м.; расположен по адресу: Пермский край, г. Чайковский, ул. Декабристов; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для эксплуатации объекта временного назначения-мини-рынка; правообладателем названного земельного участка является Муниципальное образование Чайковский городской округ Пермского края (файл «Выписка из ЕГРН от 11.07.2023»).

Из материалов дела следует, что Постановлением Администрации города Чайковского Пермской области от 12.08.2003 № 2476 (в редакции постановления Администрации города Чайковского Пермской области от 11.03.2004 № 664) МУП «Вещевой рынок» предварительно согласовано место размещения мини-рынка на земельном участке общей площадью 1 617 кв.м., расположенном напротив дома по ул. Декабристов 18 в Заринском районе г. Чайковского (файлы «Постановление 2476 от 12.08.2022», «Постановление от 11.03.2004 №664»).

15.01.2004 между Администрацией г. Чайковского (Заказчик) и МУП «Вещевой рынок» (Инвестор) и обществом «РСУ-6» (Подрядчик) заключен договор о долевом участии в реализации строительства мини-рынка по адресу г. Чайковский мр-он Заря (напротив дома по ул. Декабристов 18), на основании пункта 2 которого общество «РСУ-6» обязуется выполнить реконструкцию мини-рынка согласно проектно-сметной документации реконструируемых объектов, предоставленной Заказчиком, по утвержденным главным архитекторам г. Чайковского эскизам общего вида по договору подряда с использованием своих материалов (файл «Договор о долевом участии в строительстве 15.01.2004»).

15.01.2004 между обществом «РСУ-6» (Подрядчик) и МУП «Вещевой рынок» (Заказчик) заключен договор, согласно пункту 1.1 которого Подрядчик обязуется выполнить реконструкцию мини-рынка по адресу г. Чайковский мр-он Заря (напротив дома по ул. Декабристов 18), согласно проектно-сметной документации, представленной Заказчиком, по утвержденным Главным архитектором эскизам общего вида с использованием своих материалов, а Заказчик создаст Подрядчику необходимые условия для выполнения этих работ: проведет контроль за ходом работ и соответствия требованиям – архитектурным,

техническим и контролирующим надзорных организаций на основании договоров с инвесторами реконструируемых временных павильонов (типа магазинов) мини-рынка, выступит организатором и гарантом наличия всех платежеспособных инвесторов объекта, в случае неплатежеспособности одного той нескольких таких инвесторов берет на себя обязательство найти им замену в течение не более одного месяца с момента выбытия инвестора, содействует непрерывности проведения расчетов инвесторов с Подрядчиком, согласует договоры между Подрядчиком и каждым инвестором павильона, примет результат работ (файл «Договор подряда от 15.01.2004 Заря»).

В список участников долевого строительства торгового комплекса «Заря» включена, в том, числе, предприниматель Опарина Л.Н. (файл «Список участников долевого строительства Заря»).

02.02.2004 между МУП «Вещевой рынок» (Застройщик) и Предпринимателем (Дольщик) заключен договор № 9 о долевом участии в строительстве комплекса магазинов временного размещения, в соответствии с пунктом 1.1 которого стороны участвуют в долевом строительстве временного объекта-магазина по адресу г. Чайковский Пермской области, ул. Декабристов, 18 в Заринском районе, а именно, Дольщик производит инвестирование одного временного объекта-магазина № 2 Г (общая площадь 33,1 кв.м.).

Согласно пункту 2.3 названного договора Дольщик обязан своевременно и в полном объеме осуществить финансирование строительства магазина.

02.02.2004 между обществом «РСУ-6» (Подрядчик) и Предпринимателем (Инвестор) заключен договор подряда № 12, в силу пункта 1.1 которого Подрядчик обязуется выполнить, а Инвестор оплатить «работы» - реконструкцию временного павильона (типа магазина) № 2 по адресу: г. Чайковский, м-он Заря (напротив дома по ул. Декабристов 18), согласно представленной ему проектно-сметной документации, (утвержденной Главным архитектором по эскизам общего вида) с использованием своих материалов (файл «Договор подряда с Опариной Л.Н. от 02.02.2004»).

Из ответа общества «РСУ-6» от 25.07.2023 № 28 на запрос ответчика следует, что согласно бухгалтерской отчетности, инвестором (Предпринимателем) полностью произведена выплата инвестиций по договору подряда от 02.02.2004 № 12 в сумме 459 600 руб. (файл «Ответ на запрос Опариной Л.Н.»).

В период действия Постановления от 12.08.2003 № 2476 построенный мини-рынок МУП «Вещевой рынок» сдан в полном объеме, в соответствии с утвержденной документацией и требованиями нормативных документов по акту от 07.10.2004 (файл «Акт приемки п.Заря 07.10.2004»).

11.03.2004 между Администрацией г. Чайковского (Арендодатель) и МУП «Вещевой рынок» (Арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 58-026, согласно пункту 1.1 которого Арендодатель передает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок площадью 1 617 кв.м., расположенный напротив дома по ул. Декабристов 18 в Заринском районе г. Чайковского для размещения мини-рынка в границах, указанных на прилагаемом к договору плане участка, категория земель: земли поселений

(файл «Договор аренды от 11.03.2004 №58-026»).

Находящийся в составе мини-рынка павильон № 2 сдан Застройщиком (общество «РСУ-6») Предпринимателю по акту от 05.10.2004 (файл «Акт приема-сдачи от 05.10.2004 Опарина Л.Н.»).

28.12.2006 в отношении названного объекта составлен технический паспорт нежилого помещения, в соответствии с которым инвентарный номер объекта – 12996; общая площадь – 33,1 кв.м.; материал наружных стен – мелкие газобетонные блоки, колонны – кирпичные; материал перегородок – гипсоблочные; материал перекрытия – проф.настил по деревянной обрешетке; вид отопления – от электричества; имеется водоснабжение – от городской сети, канализация – сброс в городскую сеть (т. 2, л.д. 58-59).

Согласно выписке из ЕГРН объект площадью 33,1 кв.м. поставлен на кадастровый учет 26.05.2012 с присвоением кадастрового номера 59:12:0010751:114, инвентарный номер 12996-Д4, адрес: Пермский край, г. Чайковский, ул. Декабристов, д. 2г, назначение нежилое, наименование магазин, количество этажей 1, материал наружных стен каменные и бетонные (т.2, л.д. 158).

Доказательств регистрации объекта в качестве недвижимого имущества не представлено.

Постановлением главы Администрации города Чайковского Пермской области от 12.11.2004 № 3583 МУП «Вещевой рынок» предоставлен земельный участок в аренду на 11 месяцев из состава земель поселений площадью 1 617 кв.м., для размещения мини-рынка напротив дома по ул. Декабристов 18 в Заринском районе г. Чайковского (файл «Постановление от 12.11.2004 №3583»).

Постановлением главы Администрации города Чайковского Пермской области от 22.11.2004 № 3680 в постановление от 12.11.2004 № 3583 внесены изменения, слова «для размещения мини-рынка» заменены на «для размещения временных объектов – магазинов» (файл «Постановление от 22.11.2004 №3680»).

23.12.2004 между МУП «Вещевой рынок» (Предприятие) и Предпринимателем (Организация) заключен договор, на основании пункта 1.1 которого Предприятие предоставляет, а Организация получает во временное пользование торговую площадь на территории мини-рынка «Заря», общей площадью 33,1 кв.м. для установки временного объекта – магазина. Срок пользования торговой площадью – 3 месяца, с 01.01.2005 по 31.03.2005.

Мини-рынок принят в эксплуатацию комиссией администрации города г. Чайковского по акту-приемки от 21.01.2005 с подключением к централизованной электросети, к водопроводу, к отоплению и канализации (файл «Акт приемки от 21.01.2005»).

Постановлением главы Администрации города Чайковского Пермской области от 08.06.2005 № 1902 прекращено право аренды МУП «Вещевой рынок» на названный земельный участок; МУП «Вещевой рынок» предоставлен из состава земель поселений в аренду на 11 месяцев земельный участок площадью 824,9 кв.м. для эксплуатации объекта временного размещения – мини-рынка по адресу ул. Декабристов (напротив жилого дома № 18) г. Чайковского (файл «Постановление от 08.06.2005 №1902»).

07.07.2005 между Администрацией муниципального образования «город Чайковский с прилегающей территорией» (Арендодатель) и МУП «Вещевой рынок» (Арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 58-095, согласно пункту 1.1 которого Арендодатель передает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды (без права выкупа) земельный участок из состава земель поселений площадью 824,9 кв.м., расположенный по адресу: ул. Декабристов (напротив жилого дома № 18) г. Чайковского для эксплуатации объекта временного размещения – мини-рынка (файл «Договор аренды от 07.07.2005 №58-095 с дополнительным соглашением»).

Дополнительным соглашением от 2006 года договор аренды земельного участка от 07.07.2005 № 58-095 продлен до 07.05.2007.

27.09.2005 между Администрацией местного самоуправления г. Чайковского (Арендодатель), МУП «Вещевой рынок» (Арендатор) и Предпринимателем (Субарендатор) заключен договор субаренды земельного участка, на основании пункта 1.1 которого Арендатор обязуется передать на основании письменного согласия Арендодателя от 03.08.2005 № 01/03-09-295, согласно пункту 4.1.5 договора аренды земельного участка от 07.07.2005 № 58-095, а Субарендатор обязуется принять в субаренду часть земельного участка, находящегося у Арендодателя на основании вышеуказанного договора аренды земельного участка, площадью 33,1 кв.м., расположенного по адресу: ул. Декабристов (напротив жилого дома № 18) г. Чайковского, Пермской области для размещения временного объекта – магазина на мини-рынке «Заря»; срок действия договора – до 07.06.2006.

Постановлением главы Администрации Чайковского поселения Пермского края от 13.06.2006 № 488 с 08.06.2006 прекращено право аренды МУП «Вещевой рынок» на земельный участок из состава земель поселений площадью 824,9 кв.м. для эксплуатации объекта временного размещения – мини-рынка; МУП «Вещевой рынок» предоставлен на 11 месяцев земельный участок из состава земель поселений площадью 1 617 кв.м. для эксплуатации объекта временного назначения – мини-рынка по ул. Декабристов г. Чайковского (файл «Постановление от 13.06.2006 №488»).

13.06.2006 между Муниципальным унитарным предприятием «Жилкомэнергосервис» (Арендатор) и Предпринимателем (Субарендатор) заключен договор субаренды земельного участка, на основании пункта 1 которого Арендатор передает а Субарендатор принимает в пользование на условиях субаренды часть земельного участка, из состава земель поселений, площадью 60,11 кв.м., в том числе, площадь под объектом временного назначения – магазина 33,1 кв.м., расположенный по ул. Декабристов г. Чайковского; договор заключен на 11 месяцев с 13.06.2006 по 13.05.2007.

Постановлением главы Администрации Чайковского муниципального района Пермского края от 08.06.2007 № 1187 продлено право аренды МУП «Вещевой рынок» на земельный участок по договору аренды от 07.07.2005 № 58-095 на 11 месяцев.

08.06.2007 между Администрацией Чайковского района (Арендодатель) и

МУП «Вещевой рынок» (Арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 58-156, согласно пункту 1.1 которого Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду на 11 месяцев земельный участок из состава земель поселений общей площадью 824,9 кв.м., расположенный по адресу: ул. Декабристов (напротив жилого дома № 18) г. Чайковского, для эксплуатации объекта временного размещения – мини-рынка (файл «Договор аренды от 08.06.2007 №58-156»).

17.09.2007 между Муниципальным унитарным предприятием «Жилкомэнергосервис» (Арендатор) и Предпринимателем (Субарендатор) заключен договор субаренды земельного участка, на основании пункта 1.1 которого Арендатор передает, а Субарендатор принимает в пользование на условиях субаренды часть, площадью 60,11 кв.м., в том числе, площадь под объектом временного назначения – магазина 33,1 кв.м., расположенного по ул. Декабристов г. Чайковского, земельного участка общей площадью 1 617 кв.м. с кадастровым номером 59:12:0010751:51 из состава земель населенных пунктов, предоставленного для эксплуатации объекта временного размещения мини-рынка; договор заключен с 17.09.2007 по 06.05.2008.

Постановлением главы Администрации Чайковского муниципального района Пермского края от 18.03.2008 № 399 МУП «Вещевой рынок» на 11 месяцев предоставлен земельный участок из состава земель населенных пунктов, с кадастровым номером 59:12:0010751:51 площадью 1 617 кв.м. с разрешенным использованием – для эксплуатации объекта временного назначения – мини-рынка, расположенный по адресу: Пермский край, г. Чайковский, ул. Декабристов.

18.03.2008 между Администрацией Чайковского муниципального района (Арендодатель) и МУП «Вещевой рынок» (Арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 58-220 (в редакции Постановления главы Администрации Чайковского муниципального района Пермского края от 18.03.2008 № 58-220) в силу пункта 1.1 которого Арендодатель передает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок из состава земель населенных пунктов, с кадастровым номером 59:12:0010751:51 площадью 1 617 кв.м., расположенный по адресу: Пермский край, г. Чайковский, ул. Декабристов с разрешенным использованием – для эксплуатации объекта временного назначения – мини-рынка, на 11 месяцев с 18.03.2008 по 17.02.2009 (файл «Договор аренды Декабристов 2008г с дополнительным соглашением»).

01.12.2008 между МУП «Вещевой рынок» (Предприятие) и Предпринимателем (Пользователь) заключен договор на предоставление услуг, возмещение коммунальных и эксплуатационных услуг, на основании пункта 1.1 которого Предприятие обеспечивает предоставление, а Пользователь использование и оплату стоимости коммунальных услуг и эксплуатационных расходов, обязательных платежей за магазин № 2 Г, расположенный по адресу: г. Чайковский, ул. Декабристов (микрорынок «Заря», напротив дома № 18) общей площадью 33,1 кв.м. (файл «Договор»). Пунктом 1.2 названного договора предусмотрено, что помещение, указанное в пункте 1.1 находится у Пользователя в собственности как вновь созданное имущество. Согласно пункту 1.6.2.1 в состав

обязательных платежей, связанных с землей, включаются арендные платежи.

28.04.2010 между Администрацией Чайковского муниципального района (Арендодатель) и МУП «Вещевой рынок» (Арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 58-382, согласно пункту 1.1 которого Арендодатель передает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок из состава Земли населенных пунктов, с кадастровым номером 59:12:0010751:51 площадью 1 617 кв.м., расположенный по адресу: Пермский край, г. Чайковский, ул. Декабристов с разрешенным использованием – для эксплуатации объекта временного назначения – мини-рынка, на 9 месяцев с 28.05.2010 по 27.01.2011 (файл «Договор аренды от 28.04.2010 №58-382»).

02.03.2011 между Администрацией Чайковского муниципального района (Арендодатель) и МУП «Вещевой рынок» (Арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 58-441, в силу пункту 1.1 которого Арендодатель передает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок из состава земель населенных пунктов, с кадастровым номером 59:12:0010751:51 площадью 1 617 кв.м., расположенный по адресу: Пермский край, г. Чайковский, ул. Декабристов с разрешенным использованием – для эксплуатации объекта временного назначения – мини-рынка, на 11 месяцев с 28.03.2011 по 27.02.2012 (файл «Договор аренды от 02.03.2011 №58-441»).

01.09.2011 между МУП «Вещевой рынок» (Предприятие) и Предпринимателем (Пользователь) заключен договор на предоставление части площади земельного участка МУП «Вещевой рынок» для размещения торгового места, возмещения коммунальных и эксплуатационных услуг, на основании пункта 1.1 Предприятие обеспечивает предоставление, а Пользователь использование и оплату стоимости коммунальных и эксплуатационных услуг за помещение (строение), обязательных платежей за пользование землей, расположенное по адресу: г. Чайковский, ул. Декабристов, общей площадью 33,1 кв.м.

В постановлении от 16.09.2014 № 1770 глава Администрации Чайковского муниципального района Пермского края постановил ликвидировать в срок до 30.03.2015 МУП «Вещевой рынок» (файл «Постановление от 16.09.2014 №1770»).

01.09.2012 между МУП «Вещевой рынок» (Предприятие) и Предпринимателем (Пользователь) заключен договор № 25-01-13 о возмещении коммунальных и эксплуатационных услуг, на основании пункта 1.1 которого Предприятие обеспечивает предоставление, а Пользователь использование и оплату коммунальных эксплуатационных услуг за помещение (строение), расположенное по адресу: г. Чайковский, ул. Декабристов, общей площадью 33,1 кв.м. Пунктом 1.2 названного договора предусмотрено, что помещение, указанное в пункте 1.1 находится у Пользователя в собственности как вновь созданное имущество. Согласно приложению к названному договору в состав обязательных платежей, связанных с землей, включаются арендные платежи.

01.09.2013 между МУП «Вещевой рынок» (Предприятие) и Предпринимателем (Пользователь) заключен договор № 016/01/14 о возмещении

коммунальных и эксплуатационных услуг, на основании пункта 1.1 которого Предприятие обеспечивает предоставление, а Пользователь использование и оплату коммунальных эксплуатационных услуг за помещение (строение), расположенное по адресу: г. Чайковский, ул. Декабристов, общей площадью 33,1 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ МУП «Вещевой рынок» прекратило деятельность 21.07.2016 (файл «ul-1025902034300-20230131133209»).

01.01.2018 между Управлением финансов и экономического развития администрации Чайковского муниципального района и Предпринимателем заключен договор на размещение НТО № 10-Д на основании пункта 1.1 которого Предпринимателю предоставлено место на размещение НТО (павильона) площадью 33,1 кв.м, по адресу: ул. Декабристов (файл «Договор_10Д_Доп соглашение о продлении до 31.12.2021»).

Дополнительным соглашением от 06.07.2020, заключенным между Управлением и Предпринимателем, в договор на размещение НТО от 01.01.2018 № 10-Д внесены изменения, в частности пункт 2.1 изложен в следующей редакции: «Договор вступает в силу со дня подписания сторонами и действует до 31.12.2021, а в части исполнения обязательств по оплате и демонтажу НТО, до их полного исполнения.» (файл «Договор_10Д_Доп соглашение о продлении до 31.12.2021»).

Из вышеперечисленного усматривается, что земельный участок с кадастровым номером 59:12:0010751:51 предоставлен МУП «Вещевой рынок» в аренду Администрацией Чайковского муниципального района собственником земельного участка для эксплуатации объекта временного размещения – мини-рынка.

В заключенных с Предпринимателем договорах субаренды и договорах на предоставление услуг, возмещение коммунальных и эксплуатационных услуг также указано, что ответчику предоставляется в субаренду часть земельного участка, для размещения и эксплуатации объекта временного назначения – магазина на мини-рынке.

Кроме того, в дальнейшем на основании договора на размещение НТО от 01.01.2018 № 10-Д НТО (в редакции дополнительного соглашения от 06.07.2020) часть земельного участка с кадастровым номером 59:12:0010751:51 предоставлена Предпринимателю именно для размещения временного объекта – НТО.

При этом, из анализа вышеназванных постановлений органов местного самоуправления, договоров аренды, договоров субаренды, договоров на предоставление услуг, возмещение коммунальных и эксплуатационных услуг и договора на размещение НТО усматривается, что воля правообладателя земельного участка с кадастровым номером 59:12:0010751:51 (в настоящее время – Муниципальное образование Чайковский городской округ Пермского края) была направлена на размещение на названном земельном участке временного объекта.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что спорный объект возведен на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для строительства капитальных объектов.

Указанное обстоятельство свидетельствует о наличии у спорного объекта

признака самовольной постройки по смыслу статьи 222 ГК РФ.

Кроме того, Управлением в адрес МБУ «Архив Чайковского городского округа» и Управления строительства и архитектуры администрации Чайковского городского округа направлены запросы о предоставлении информации в отношении факта выдачи МУП «Вещевой рынок» разрешения на строительство и разрешения на ввод в эксплуатацию объекта - мини-рынка, размещенного по ул. Декабристов, г. Чайковский, Заринский район (файл «08.06.2023_02-01-06-07-825_Елькина_Л.А_Кузюбердина_М.П.»).

Согласно ответу МБУ «Архив Чайковского городского округа», предоставить названные сведения нет возможности, так как в имеющемся фонде № 51 Отдел архитектуры и градостроительства администрации г. Чайковского (отдел по делам строительства и архитектуры исполнительного комитета Чайковского городского Совета народных депутатов, Чайковский городской отдел по делам строительства и архитектуры и градостроительства, Чайковский городской отдел архитектуры и градостроительства) в описи данная информация отсутствует (файл «09.06.2023_01-12-63_Хайретдинова_Н._М._Елькина_Л.А.»).

Из ответа Управления строительства и архитектуры администрации Чайковского городского округа следует, что разрешения на строительство и на ввод в эксплуатацию на объекты мини-рынка по ул. Декабристов г. Чайковский, Заринский район отсутствуют (файл «15.06.2023_05-01-09-758_Кузюбердина_М.П._Елькина_Л.А.»).

Иных доказательств получения заинтересованными лицами разрешения на строительство спорного объекта и разрешения на ввод его в эксплуатацию в материалах дела не имеется, ответчиком не представлено.

Таким образом, материалами дела подтверждается факт отсутствия разрешения на строительство спорного объекта и разрешения на ввод его в эксплуатацию.

В письменных пояснениях Предприниматель приводит доводы о том, что на момент строительства спорного объекта действовал Градостроительный кодекс Российской Федерации от 07.05.1998, формы на строительство на федеральном уровне утверждено не было, получение разрешения на строительство осуществлялось на местном уровне в виде постановлений органов местного самоуправления.

Ответчик указывает, что в рассматриваемом случае МУП «Вещевой рынок» выдано разрешение на строительство в виде Постановления Администрации города Чайковского Пермской области от 12.08.2003 № 2476, которым предоставлен земельный участок и утвержден акт выбора земельного участка напротив дома по ул. Декабристов д. 18 г. Чайковского для строительства мини-рынка, следовательно, строительство спорного объекта разрешено, получения отдельного документа на разрешение строительства спорного объекта не требовалось.

Названные доводы ответчика судом рассмотрены и отклонены, поскольку, как указано ранее, для осуществления строительства капитального объекта до введения в действие ГрК РФ, во исполнение требований Указа губернатора Пермской области от 21.07.1999 № 77 и Постановления Губернатора Пермской

области от 25.03.1996 № 97, обязательными условиями такого строительства являлись получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Между тем, доказательств того, что спорный объект построен и введен в действие с соблюдением требований Указа губернатора Пермской области от 21.07.1999 № 77 и Постановления Губернатора Пермской области от 25.03.1996 № 97 в материалах дела не имеется, ответчиком не представлено.

Ссылки заявителя на наличие разрешения на строительство в виде Постановления Администрации города Чайковского Пермской области от 12.08.2003 № 2476, которым предоставлен земельный участок, также подлежат отклонению, поскольку данным постановлением согласовано место размещения мини-рынка, который не предполагает строительство капитальных объектов недвижимости.

Принимая во внимание изложенное, материалами дела подтверждается, что земельный участок для целей строительства объекта капитального строительства не предоставлялся, а предоставлен для строительства и эксплуатации временного объекта, входящего в состав мини-рынка, разрешение на строительство указанного объекта, а также разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не выдавались.

Более того, согласно выписке из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 59:12:0010751:51 имеет категорию земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для эксплуатации объекта временного назначения-мини-рынка, следовательно, вид разрешенного использования названного земельного участка априори не предполагает размещение на нем объектов капитального строительства.

Принимая во внимание изложенное, материалами дела подтверждается факт возведения постройки на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, в отсутствие необходимых разрешений.

С учетом перечисленных обстоятельств, судом установлены достаточные основания для признания возведенного на земельном участке с кадастровым номером 59:12:0010751:51 объекта с кадастровым номером 59:12:0010751:114, инвентарный номер 12996-Д4, адрес: Пермский край, г. Чайковский, ул. Декабристов, д. 2г, площадью 33,1 кв.м., назначение нежилое, наименование магазин, количество этажей 1, материал наружных стен каменные и бетонные, самовольной постройкой в соответствии со статьей 222 ГК РФ, что влечет за собой возложение на ответчика обязанности произвести снос такой постройки.

Принимая во внимание изложенное, требования Управления об обязанности Предпринимателя освободить земельный участок с кадастровым номером 59:12:0010751:51 путем сноса (демонтажа) объекта, подлежат удовлетворению.

Частью 1 статьи 174 АПК РФ установлено, что при принятии решения, обязывающего ответчика совершить определенные действия, не связанные со взысканием денежных средств или с передачей имущества, арбитражный суд в резолютивной части решения указывает лицо, обязанное совершить эти действия, а также место и срок их совершения.

В пункте 8 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.11.2022, также разъяснено, что срок, в течение которого ответчик обязан произвести снос самовольной постройки определяется судом с учетом характера самовольной постройки, а также положений части 11 статьи 55.32 ГрК РФ.

Исходя из характеристик спорного объекта, перечисленных в техпаспорте, с учетом выводов, изложенных в Заключение эксперта от 15.05.2023 № 046-Э/23, и внешнего вида объекта, отраженного в фототаблицах, суд считает возможным установить следующий срок для сноса (демонтажа) спорного объекта: в течение двух месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу.

В силу части 3 статьи 174 АПК РФ арбитражный суд может указать в решении, что истец вправе осуществить соответствующие действия за счет ответчика со взысканием с него необходимых расходов в случае, если ответчик не исполнит решение в течение установленного срока.

Согласно Информационному письму Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 при неисполнении ответчиком обязанности совершить действия на основании решения суда истец вправе совершить их самостоятельно, предварительно или впоследствии взыскав с ответчика денежные средства по правилам об изменении способа и порядка исполнения судебного акта (статья 324 АПК РФ) или по правилам части 3 статьи 174 АПК РФ, если им заявлялось требование о взыскании денежных средств в случае неисполнения судебного акта об обязанности совершить действие в определенный срок.

С учетом изложенного с целью исполнимости настоящего акта, в случае неисполнения в установленный срок обязанности по освобождению земельного участка, суд предоставляет Управлению право сноса (демонтажа) спорного объекта с последующим взысканием с Предпринимателя понесенных расходов.

Рассмотрев вопрос о взыскании в Предпринимателя в случае неисполнения в установленный срок судебного акта по настоящему делу, судебной неустойки, судом установлено следующее.

В соответствии с частью 4 статьи 174 АПК РФ арбитражный суд по требованию истца вправе присудить в его пользу денежную сумму, подлежащую взысканию с ответчика на случай неисполнения судебного акта, в размере, определяемом арбитражным судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения.

Из анализа положений части 4 статьи 174 АПК РФ и разъяснений, содержащихся в пунктах 28, 31, 32 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», следует, что суд вправе, по заявлению истца, принять решение о взыскании с ответчика судебной неустойки за каждый день просрочки исполнения судебного решения в размере, соответствующем принципам справедливости, соразмерности и

недопустимости извлечения должником выгоды из незаконного или недобросовестного поведения.

С целью обеспечения исполнения Предпринимателем обязанности по освобождению земельного участка в установленный срок, Управление просит взыскать с ответчика денежные средств в размере 1 000 руб. за каждый день просрочки исполнения судебного акта по настоящему делу, начиная со следующего дня после истечения срока, установленного для исполнения решения, до фактического исполнения судебного акта.

Предпринимателем иной размер судебной неустойки не заявлен.

С учетом изложенного, в целях исполнения решения суда в установленный срок, суд полагает возможным взыскать с ответчика судебную неустойку в размере 1 000 руб. за каждый день просрочки исполнения решения суда, начиная со следующего дня после истечения срока, установленного для исполнения решения, до фактического исполнения судебного акта.

При таких обстоятельствах требования Управления (с учетом принятого судом уточнения требований) подлежат удовлетворению в полном объеме.

Поскольку на основании статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации Управление освобождено от уплаты госпошлины, в соответствии со статьёй 110 АПК РФ, с учётом итогов рассмотрения дела государственная пошлина подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета в размере 6 000 руб.

Руководствуясь статьями 110, 168-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Пермского края

РЕШИЛ:

1. Требования Управления земельно-имущественных отношений администрации Чайковского городского округа (ОГРН 1185958071562, ИНН 5959002592) удовлетворить.

2. Обязать индивидуального предпринимателя Опарину Любовь Николаевну (ОГРНИП 304592030700014, ИНН 592000474206) освободить земельный участок с кадастровым номером 59:12:0010751:51 путем сноса (демонтажа) объекта с кадастровым номером 59:12:0010751:114, инвентарный номер 12996-Д4, адрес: Пермский край, г. Чайковский, ул. Декабристов, д. 2г, площадью 33,1 кв.м., назначение нежилое, наименование магазин, количество этажей 1, материал наружных стен каменные и бетонные, в течение двух месяцев с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу.

3. В случае неисполнения в установленный срок решения Арбитражного суда Пермского края по настоящему делу, предоставить Управлению земельно-имущественных отношений администрации Чайковского городского округа (ОГРН 1185958071562, ИНН 5959002592) право сноса (демонтажа) объекта с кадастровым номером 59:12:0010751:114, инвентарный номер 12996-Д4, адрес: Пермский край, г. Чайковский, ул. Декабристов, д. 2г, площадью 33,1 кв.м., назначение нежилое, наименование магазин, количество этажей 1, материал наружных стен каменные и бетонные, с последующим взысканием с

индивидуального предпринимателя Опариной Любови Николаевны (ОГРНИП 304592030700014, ИНН 592000474206) понесенных расходов.

4. В случае неисполнения в установленный срок решения Арбитражного суда Пермского края по настоящему делу, взыскать с индивидуального предпринимателя Опариной Любови Николаевны (ОГРНИП 304592030700014, ИНН 592000474206) в пользу Управления земельно-имущественных отношений администрации Чайковского городского округа (ОГРН 1185958071562, ИНН 5959002592) денежные средства в размере 1 000 руб. за каждый день просрочки исполнения судебного акта по настоящему делу, начиная со следующего дня после истечения срока, установленного для исполнения решения, до фактического исполнения судебного акта.

5. Взыскать с индивидуального предпринимателя Опариной Любови Николаевны (ОГРНИП 304592030700014, ИНН 592000474206) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Пермского края.

Судья

С.В. Торопичин

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 15.06.2023 1:20:00
Кому выдана Торопичин Сергей Викторович