



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва
10 августа 2023 года

Дело № А41-36377/22

Резолютивная часть решения объявлена 06 июня 2023 года
Полный текст решения изготовлен 10 августа 2023 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Таранец Ю.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Лабудзинским Д.С., рассмотрел в открытом судебном заседании дело по заявлению **Администрации городского округа Пущино** (ОГРН 1025007772162, ИНН 5039003683) к **ООО «Формула Сервис»** (ОГРН 1055011102981, ИНН 5039008240) **третьи лица: ГБУ МО «Мосавтодор»** (ОГРН 1025002879626, ИНН 5000001525), **Министерство имущественных отношений Московской области** (ОГРН 1025005245055, ИНН 7725131814), **ППК «Роскадастр»** (ИНН 7705401340) в лице филиала по Московской области, **Управление Росреестра по Московской области, Администрация городского округа Серпухов Московской области** (ОГРН 1025005604865, ИНН 5043014695) **о признании объекта недвижимости с кадастровым номером 50:60:0020104:107, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 50:60:0020104:84 самовольной постройкой; об обязанности в течение 30 дней с даты вступления решения суда в законную силу освободить земельный участок путем сноса постройки; о прекращении права собственности на объект недвижимости с кадастровым номером 50:60:0020104:107, о внесении в ЕГРН записи о регистрации прекращения права собственности и исключения из ЕГРН сведений о торговом павильоне с кадастровым номером 50:60:0020104:107, инвентарный номер 229:069-10128; о расторжении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:60:0020104:84 № 120/08 от 09.12.2008; об обязанности в течение 30 дней с момента вступления решения суда в законную силу освободить земельный участок с кадастровым номером 50:60:0020104:84,** при участии в судебном заседании представителей лиц, участвующих в деле, согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Администрация городского округа Пущино Московской области обратилась в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к ООО «Формула Сервис» с требованиями, исходя из принятых судом уточнений:

- расторгнуть договор аренды от 09.12.2008 № 120/08 земельного участка с кадастровым номером 50:60:0020104:84;
- обязать ответчика в течение 30 дней с момента вступления решения суда в законную силу освободить земельный участок с кадастровым номером 50:60:0020104:84, с

приведением территории в надлежащий вид без наличия строительного и иного мусора и подписать акт приема-передачи земельного участка с истцом;

- признать на торговый павильон с кадастровым номером 50:60:0020104:107 самовольной постройкой;

- признать отсутствующим право собственности ответчика на торговый павильон с кадастровым номером 50:60:0020104:107;

- признать сооружение автобусный остановочный пункт с кадастровым номером 50:60:0020104:106 самовольной постройкой;

- признать отсутствующим право собственности ответчика на сооружение автобусный остановочный пункт с кадастровым номером 50:60:0020104:106;

- обязать ответчика в течение 30 дней с даты вступления решения суда в законную силу освободить земельный участок с кадастровым номером 50:60:0020104:84, путем сноса объектов с кадастровыми номерами 50:60:0020104:107 и 50:60:0020104:106;

- исключить из единого государственного реестра недвижимости сведения о торговом павильоне с кадастровым номером 50:60:0020104:107 и сооружении автобусный остановочный пункт с кадастровым номером 50:60:0020104:106.

- в случае неисполнения ответчиком решения суда в установленный срок, предоставить истцу право совершить действия по сносу объектов с кадастровыми номерами 50:60:0020104:107 и 50:60:0020104:106.

В судебном заседании представитель истца поддержал иски требования. Представитель ответчика возражал против удовлетворения иски требований.

Дело рассмотрено в порядке ст. 121-124, 156 АПК РФ в отсутствие представителей третьих лиц, надлежащим образом уведомленных о месте и времени судебного заседания, в том числе публично путем размещения информации на официальном сайте <http://kad.arbitr.ru/>.

Выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, Постановлением Главы города Пушкино Московской области от 28.05.2007 № 243-П «Об утверждении материалов предварительного согласования мест размещения автобусных остановочных пунктов ООО «Формула-Сервис» принято решение об утверждении материалов предварительного согласования расположения остановочных комплексов в мкр. «АБ» и мкр «В».

Предоставление земельного участка за плату в аренду по договору состоялось на основании акта № 89/06 выбора земельного участка под строительство автобусного остановочного комплекса ООО «Формула Сервис». Данным актом предписано ООО «Формула Сервис» строительство автобусного остановочного пункта размером 6*4 м на земельном участке площадью 0,006 га. К этому же акту приложена «Градостроительная проработка размещения автобусного остановочного комплекса в г. Пушкино Московской области».

В пункте 6 Проработки указаны характеристики объекта подлежащего возведению: площадь торговый павильон – 24 кв.м, площадь остановочного пункта – 24 кв.м.

Постановлением Главы города Пушкино Московской области от 10.07.2007 № 301-П «Об утверждении границ земельных участков для строительства автобусных остановочных пунктов ООО «Формула-Сервис» принято решение об утверждении границ двух земельных участков в мкр. «АБ» и мкр «В», категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения автобусного остановочного пункта.

Постановлением Главы города Пушкино Московской области 09.12.2008 № 490-П «О предоставлении в аренду земельного участка ООО «Формула-Сервис» для остановочного автобусного пункта» принято решение о предоставлении данной организации в аренду земельного участка площадью 60 кв.м, по адресу г. Пушкино, мкр. «В», 5Б, с кадастровым номером 50:60:0020104:84 со сроком аренды с 15.12.2008 по 15.12.2057.

Между Администрацией города Пушкино и ООО «Формула-Сервис» заключен договор аренды от 09.12.2008 № 120/08 земельного участка с кадастровым номером 50:60:0020104:84 площадью 60 кв.м, по адресу г. Пушкино, мкр. «В», 5б, вид разрешенного использования: размещение автобусного остановочного пункта.

Ответчиком получено разрешение от 20.04.2009 № RU50307000-111 на строительство автобусного остановочного пункта общей площадью 40 кв.м, в т.ч. магазина 20 кв.м, количество этажей – 1, фундамент – столбчатые ж/б, стены керамзитобетонные блоки с облицовкой сайдингом, покрытие – листы из поликарбоната, расположенного по адресу: г. Пушкино, мкр. «В», 5б.

Ответчиком также получено разрешение от 29.11.2009 № RU0307000-102 на ввод объекта в эксплуатацию в отношении объекта расположенного по адресу г. Пушкино, мкр. «В», 5б.

В ходе осмотра земельного участка с кадастровым номером 50:60:0020104:84 акт осмотра от 30.09.2022 из которого следует, что фактически на земельном участке с кадастровым номером 50:60:0020104:84 расположен торговый павильон с металлоконструкцией в виде навеса под остановочный пункт, осуществляющий розничную торговлю продукцией для сада и огорода, а также кормами для животных.

Объект поставлен на кадастровый учет и в ходе камерального анализа документации установлено, что фактически ответчиком поставлены на кадастровый учет два объекта:

- объект: назначение нежилое, торговый павильон, с кадастровым номером 50:60:0020104:107, дата присвоения кадастрового номера 11.07.2012, инвентарный номер 229:069-10128, адрес расположения Московская обл., г. Пушкино, мкр. В, д. 5б, площадью 24,5 кв.м, год завершения строительства 2009, с кадастровым номером помещения в здании 50:60:0020104:299;

- объект: назначение отсутствует, наименование: автобусный остановочный пункт, с кадастровым номером 50:60:0020104:106, дата присвоения кадастрового номера 11.07.2012, инвентарный номер 229:069-10128, адрес расположения Московская обл., г. Пушкино, мкр. В, д. 5б, площадью 50,6 кв.м, год завершения строительства 2009.

Таким образом, ответчиком на основании разрешительной документации возведен объект – остановочный пункт с кадастровым номером 50:60:0020104:106 и сооружение торговый павильон с кадастровым номером 50:60:0020104:107, расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером 50:60:0020104:84 общей площадью 60 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения остановочного пункта, который является торговым объектом.

Истец направил в адрес ответчика досудебную претензию от 03.02.2022 с предложено устранить допущенные нарушения с предложением расторгнуть договор аренды.

Ссылаясь на то, что размещение на земельном участке с видом разрешенного использования «для размещения автобусного остановочного пункта» объекта торговли является существенным нарушением действующих договоров аренды, указанные объекты являются самовольными, истец обратился в арбитражный суд с рассматриваемыми требованиями.

Изучив доводы сторон, оценив все имеющиеся в материалах дела доказательства, суд признает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим обстоятельствам.

В соответствии со ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно пункту 2 статьи 450 Гражданского кодекса РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

В соответствии с пунктом 4.4.2 договора аренды арендатор обязан использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

В силу статьи 619 Гражданского кодекса РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Из пункта 30 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» следует, что при рассмотрении вопроса о досрочном расторжении договора аренды на основании статьи 619 ГК РФ в ходе судебного разбирательства подлежат выяснению обстоятельства о принятии истцом мер, которые гарантировали бы получение ответчиком (арендатором) соответствующего письменного предупреждения. В то же время при рассмотрении спора следует учитывать и оценивать конкретные обстоятельства дела, в том числе, связанные с добросовестностью действий сторон при направлении контрагенту уведомлений об одностороннем расторжении договора, способом, обеспечивающим возможность их доставки и получения по всем имеющимся у истца адресам, и возможности получения ответчиком.

Как установлено судом, претензией от 03.02.2022 истец уведомил ответчика о выявленных нарушениях и предложил досрочно расторгнуть договор.

При этом данная претензия направлялась ответчику по адресу регистрации.

При данных обстоятельствах суд приходит к выводу, что истцом соблюден претензионный порядок, предусмотренный для расторжения договора аренды недвижимого имущества.

В силу пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

В силу пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Согласно п. 2 ст. 45 Земельного кодекса РФ аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае:

1) при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно при: использовании земельного участка не по целевому назначению или если его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде; порче земель; невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв; невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование; создании или возведении на земельном участке самовольной постройки либо невыполнении обязанностей, предусмотренных частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в сроки, установленные решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;;

2) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными настоящим Кодексом;

При этом согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 23 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», в отличие от общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных статьей 46 ЗК РФ и статьями 450 и 619 ГК РФ, пункт 9 статьи 22 ЗК РФ устанавливает специальные основания и порядок досрочного прекращения договора аренды земельного участка: арендодатель должен представить суду соответствующие доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора. Обстоятельства, указанные в статье 619 ГК РФ, могут служить основанием для досрочного расторжения договора аренды земельного участка лишь в том случае, когда они могут быть квалифицированы как существенные нарушения договора аренды земельного участка.

Определением Арбитражного суда Московской области от 30.11.2022 по делу назначена экспертиза, проведение которой поручено АНО «МК Эксперт», экспертам Попченко М.С., Седовой Е.В., Ермаку Е.В.

Перед экспертами поставлены следующие вопросы:

1) Определить с выездом на место, являются ли объекты с кадастровыми номерами 50:60:0020104:106, 50:60:0020104:107 самостоятельными объектами либо имеют неразрывную связь между собой?

2) Соответствуют ли технические характеристики объектов с кадастровыми номерами 50:60:0020104:106, 50:60:0020104:107 исходной разрешительной документации? Документации по землеотводу? Имеются ли признаки реконструкции?

3) Подлежат ли отнесению объекты с кадастровыми номерами 50:60:0020104:106, 50:60:0020104:107 к объектам капитального строительства и (или) объектам недвижимости в том числе по признаку наличия фундамента?

4) Соответствует ли расположение объектов с кадастровыми номерами 50:60:0020104:106, 50:60:0020104:107 требованиям, предъявляемым к размещению пунктов остановки общественного транспорта, в том числе ГОСТ Р 52766-2007, ОСТ 218.1.002-2003?

5) Нарушают ли права третьих лиц, угрожают ли жизни и здоровью объекты с кадастровыми номерами 50:60:0020104:106, 50:60:0020104:107, в том числе с учетом правил и норм по организации дорожного движения в городской черте?

В материалы дела представлено заключение эксперта от 03.02.2023 № 0302/2023-2, подготовленное АНО «МК Эксперт».

По результатам проведенного исследования, экспертами установлено, что объекты исследования - объекты с кадастровыми номерами 50:60:0020104:106, 50:60:0020104:107 не являются самостоятельными объектами, поскольку имеют неразрывную связь между собой, представляющую единую кровлю и единый фундамент.

Технические характеристики объектов с кадастровыми номерами 50:60:0020104:106, 50:60:0020104:107, выявленные в результате проведенного осмотра, не соответствуют исходной разрешительной документации и документации по землеотводу, реконструкции на объектах с кадастровыми номерами 50:60:0020104:106, 50:60:0020104:107 не производилось, разночтение вызваны ошибками при подготовке технической документации на указанные объекты.

Объекты исследования - объекты с кадастровыми номерами 50:60:0020104:106, 50:60:0020104:107 являются объектами капитального строительства, в т.ч. и по признаку наличия фундаментов.

Расположение объектов с кадастровыми номерами 50:60:0020104:106, 50:60:0020104:107 не соответствует требованиям, предъявляемым к размещению пунктов остановки общественного транспорта, в том числе ГОСТ Р52766-2007, ОСТ 218Л.002-2003.

При дальнейшей эксплуатации объектов с кадастровыми номерами 50:60:0020104:106, 50:60:0020104:107 не будут нарушаться права третьих лиц, также данные объекты не будут угрожать жизни и здоровью в случае устранения нарушений, указанных в п. 10, п. 28 Таблицы № 5, расположенной на стр.32-36 Исследовательской требований Техрегламента.

Однако, при устройстве и эксплуатации объектов с кадастровыми номерами 50:60:0020104:106, 50:60:0020104:107 имеются неустраняемые нарушения требований правил и норм по организации дорожного движения в городской черте, которые нарушают права и законные интересы третьих лиц и несут угрозу жизни и здоровью.

Экспертами также установлено, что в нарушение пункта 5.3.3.10 ГОСТ 52766-2007 автопавильон расположен от проезжей части на расстоянии от 0,8 м до 0,9 м.

В соответствии с пунктом 5.3.3.10 ГОСТ 52766-2007 посадочные площадки на всех остановочных пунктах в районах с холодным климатом должны быть оборудованы павильонами для пассажиров, а в районах с умеренным или жарким климатом - навесами.

Размер павильона определяют из расчета 4 чел./м² с учетом числа пассажиров, одновременно находящихся в час-пик на автобусной остановке.

Расстояние от края проезжей части (остановочной площадки) до ближайшего к ней края павильона должно быть более 3 м. В стесненных условиях допускается уменьшать это расстояние до 2,5 м.

В павильонах должны быть установлены скамья и урна для мусора.

При этом вопреки доводам экспертов, изложенных на странице 31 экспертного заключения, пункт 5.3.3.10 ГОСТ 52766-2007 включен в Перечень документов по стандартизации, обязательное применение которых обеспечивает безопасность дорожного движения при его организации на территории Российской Федерации (Распоряжение Правительства РФ от 04.11.2017 № 2438-р), в связи с чем является обязательным для применения.

Согласно положениям частей 4 и 5 статьи 71 АПК РФ заключение эксперта не имеет для суда заранее установленной силы и подлежит оценке наряду с другими доказательствами.

Суд оценивает доказательства, в том числе заключение эксперта, исходя из требований частей 1 и 2 статьи 71 Кодекса. При этом по результатам оценки доказательств

суду необходимо привести мотивы, по которым он принимает или отвергает имеющиеся в деле доказательства (часть 7 статьи 71, пункт 2 части 4 статьи 170 АПК РФ).

Суд, исследовав заключение от 03.02.2023 № 0302/2023-2, подготовленное АНО «МК Эксперт», с позиции статьи 71 АПК РФ, установил, что представленное заключение соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об экспертной и оценочной деятельности, отвечает критериям относимости, допустимости и достаточности доказательств, в связи с чем суд принимает выводы повторной экспертизы в качестве доказательства.

Правовые основы проведения судебных экспертиз в арбитражном процессе регулируются положениями АПК РФ и Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ).

В соответствии с частью 2 статьи 86 АПК РФ в заключении эксперта должны быть отражены, в том числе: содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, выводы по поставленным вопросам и их обоснование; иные сведения в соответствии с федеральным законом.

Требования к содержанию заключения эксперта также установлены статьей 25 Закона № 73-ФЗ, согласно которой в заключении эксперта должны быть отражены, в том числе: содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам.

В соответствии со статьей 8 Закона N 73-ФЗ эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Представленное АНО «МК Эксперт» заключение соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об экспертной и оценочной деятельности, содержит полные выводы на поставленные вопросы, в исследовательской части содержится мотивированное описание исследования и обоснование выводов, в связи с чем данное заключение отвечает критериям относимости, допустимости и достаточности доказательств, выводы судебной экспертизы принимаются судом в качестве доказательства. У суда отсутствуют основания сомневаться в достоверности и объективности выводов эксперта.

Само по себе несогласие ответчиком с результатами экспертизы не может свидетельствовать о недостоверности сделанных экспертом выводов и о необходимости проведения комплексной судебной экспертизы.

Оснований для проведения повторной или дополнительной экспертизы у суда не имеется, доказательств обратного в материалы дела не представлено.

Таким образом, ответчиком на земельном участке с кадастровым номером 50:60:0020104:84 осуществлено строительство объекта в виде торгового павильона по своему назначению, техническим характеристикам являющимся сооружением, не отвечающими признакам объекта, размещение которого предусмотрено видом разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 50:60:0020104:84 – для размещения остановочного пункта.

В виду того, что ответчиком фактически возведен объект торговли, а не остановочный пункт, суд приходит к выводу, что имеет место нарушение арендатором существенных условий договора, в связи с чем имеются достаточные правовые основания для расторжения договора аренды от 09.12.2008 № 120/08.

В силу абзаца 1 статьи 622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Таким образом, исходя из совокупности установленных фактических обстоятельств рассматриваемого спора, принимая во внимание нарушение ответчиком существенных условий договора аренды от 09.12.2008 № 120/08, суд приходит к выводу, что исковые требования в части расторжении договора аренды от 09.12.2008 № 120/08 и обязанности возвратить земельный участок с кадастровым номером 50:60:0020104:84 являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

В силу пункта 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.

Согласно пункту 2 статьи 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. 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.

Как следует из пункта 22 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - Постановление N 10/22) применяя статью 222 ГК РФ, судам необходимо учитывать следующее. 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. На требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется.

В соответствии с нормами статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, на котором планируется строительство.

В силу части 1 статьи 55 ГрК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства,

реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Ответчиком заявлено о пропуске срока исковой давности.

В силу статьи 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 03.11.2006 № 445-О, действующее гражданское законодательство под исковой давностью понимает срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено (статья 195 Гражданского кодекса Российской Федерации). Институт исковой давности в гражданском праве имеет целью упорядочить гражданский оборот, создать определенность и устойчивость правовых связей, дисциплинировать их участников, способствовать соблюдению хозяйственных договоров, обеспечить своевременную защиту прав и интересов субъектов гражданских правоотношений, поскольку отсутствие разумных временных ограничений для принудительной защиты нарушенных гражданских прав приводило бы к ущемлению охраняемых законом прав и интересов ответчиков и третьих лиц, которые не всегда могли бы заранее учесть необходимость собирания и сохранения значимых для рассмотрения дела сведений и фактов. Применение судом по заявлению стороны в споре исковой давности защищает участников гражданского оборота от необоснованных притязаний и одновременно побуждает их своевременно заботиться об осуществлении и защите своих прав.

В силу пункта 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является согласно пункту 2 части 2 статьи 199 ГК РФ самостоятельным основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

По смыслу статей 195, 200 ГК РФ и Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» в соответствии со статьей 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

В пункте 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 200 ГК РФ срок исковой давности по требованиям публично-правовых образований в лице уполномоченных органов исчисляется со дня, когда публично-правовое образование в лице таких органов узнало или должно было узнать о нарушении его прав, в частности о передаче имущества другому лицу, совершении действий, свидетельствующих об

использовании другим лицом спорного имущества, например земельного участка, и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В статьях 208, 222 ГК РФ отсутствует положение, согласно которому исковая давность не распространяется на требование о сносе самовольной постройки, соответственно, на данное требование распространяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ. Вместе с тем, если самовольная постройка создает угрозу жизни и здоровью граждан, т.е. неопределенного круга лиц, то исковая давность к требованию о сносе такой постройки не может быть применена (пункт 22 Постановления № 10/22).

Таким образом, поскольку в ходе рассмотрения дела установлено, и подтверждается заключением эксперта, что при устройстве и эксплуатации объектов с кадастровыми номерами 50:60:0020104:106, 50:60:0020104:107 имеются неустраняемые нарушения требований правил и норм по организации дорожного движения в городской черте, которые нарушают права и законные интересы третьих лиц и несут угрозу жизни и здоровью, суд приходит к выводу о том, что в настоящем случае срок исковой давности не применим, поскольку исковая давность не распространяется на требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан.

Возложение обязанности снести самовольную постройку представляет собой санкцию за совершенное правонарушение, на что неоднократно обращали внимание как Конституционный Суд Российской Федерации (определения от 28.06.2018 № 1515-О, от 28.03.2017 № 609-О), так и Президиум Верховного Суда Российской Федерации (обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, от 19.03.2014).

С учетом приведенных правовых норм, оценив представленные в материалы дела доказательства с точки зрения их относимости, допустимости, достоверности, а также достаточности их совокупности, суд приходит к выводу о том, что спорные объекты являются самовольными постройками.

Частью 1, 3 статьи 174 АПК РФ предусмотрено, 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.

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.

С учетом обстоятельств дела суд приходит к выводу, что заявленный истцом срок для сноса самовольно возведенного спорного объекта, 30 дней с момента вступления решения суда в законную силу, является разумным.

Поскольку объекты с кадастровыми номерами 50:60:0020104:107, 50:60:0020104:106 признаны судом самовольными постройками и подлежат сносу, суд считает достаточным и необходимым способом устранения нарушений прав истца возложение на ответчика обязанности снести спорные объекты в течение 30 дней со дня вступления в законную силу судебного акта по настоящему делу, а также путем предоставления истцу права совершения действий по сносу такого объекта в случае неисполнения решения ответчиком.

Ответчик необходимость установления иного срока документально не обосновал, доказательств невозможности осуществления соответствующих действий за указанное время вопреки положениям статьи 65 АПК РФ не представил.

Согласно разъяснениям, изложенным в абзацах втором, четвертом пункта 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым

являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Таким образом, судебный акт по настоящему делу является основанием для внесения в ЕГРН регистрационной записи о прекращении права собственности ответчика на торговый павильон с кадастровым номером 50:60:0020104:107, сооружение автобусный остановочный пункт с кадастровым номером 50:60:0020104:106.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Требования удовлетворить.

Расторгнуть договор аренды от 09.12.2008 № 120/08 земельного участка с кадастровым номером 50:60:0020104:84;

Обязать ООО «Формула Сервис» (ОГРН 1055011102981, ИНН 5039008240) в течение 30 дней с момента вступления решения суда в законную силу освободить земельный участок с кадастровым номером 50:60:0020104:84, с приведением территории в надлежащий вид без наличия строительного и иного мусора и подписать акт приема-передачи земельного участка с истцом;

Признать торговый павильон с кадастровым номером 50:60:0020104:107 самовольной постройкой.

Признать отсутствующим право собственности ООО «Формула Сервис» (ОГРН 1055011102981, ИНН 5039008240) на торговый павильон с кадастровым номером 50:60:0020104:107;

Признать сооружение автобусный остановочный пункт с кадастровым номером 50:60:0020104:106 самовольной постройкой;

Признать отсутствующим право собственности ООО «Формула Сервис» (ОГРН 1055011102981, ИНН 5039008240) на сооружение автобусный остановочный пункт с кадастровым номером 50:60:0020104:106;

Обязать ООО «Формула Сервис» (ОГРН 1055011102981, ИНН 5039008240) в течение 30 дней с даты вступления решения суда в законную силу освободить земельный участок с кадастровым номером 50:60:0020104:84, путем сноса объектов с кадастровыми номерами 50:60:0020104:107 и 50:60:0020104:106;

Исключить из единого государственного реестра недвижимости сведения о торговом павильоне с кадастровым номером 50:60:0020104:107 и сооружении автобусный остановочный пункт с кадастровым номером 50:60:0020104:106.

В случае неисполнения ООО «Формула Сервис» (ОГРН 1055011102981, ИНН 5039008240) решения суда в установленный срок, предоставить Администрации городского округа Пушкино Московской области право совершить действия по сносу объектов с кадастровыми номерами 50:60:0020104:107 и 50:60:0020104:106.

2. Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в установленном законом порядке и срок.

Судья

Ю.С. Таранец