



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

---

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,  
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: [info@fasmo.arbitr.ru](mailto:info@fasmo.arbitr.ru)

### ОПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

17.02.2025

Дело № А41-38650/2022

Резолютивная часть постановления объявлена 03.02.2025

Полный текст постановления изготовлен 17.02.2025

Арбитражный суд Московского округа

в составе: председательствующего-судьи Федуловой Л. В.,

судей Беловой А.Р., Лазаревой И.В.,

при участии в судебном заседании:

Моисеева Наталья Сергеевна (лично, паспорт);

от Администрации городского округа Щелково Московской области –  
Терехова О.В. (доверенность от 27.12.2024);

индивидуальный предприниматель Козлов Алексей Михайлович (лично,  
паспорт);

от Главного управления государственного строительного надзора Московской  
области – Кавтаськина Л.Н. (доверенность от 06.07.2022), Хачатурян А.Н.  
(доверенность от 16.11.2023);

от Министерства жилищной политики Московской области – не явился,  
извещен;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Московской области – не явился, извещен;

от Федерального государственного бюджетного учреждения «Национальный парк «Лосиный остров» – не явился, извещен;

от Министерства экологии и природопользования Московской области – не явился, извещен;

рассмотрев в судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Козлова Алексея Михайловича

на решение Арбитражного суда Московской области от 17.06.2024 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 01.10.2024 по делу №А41-38650/2022

по исковому заявлению Администрации городского округа Щелково Московской области

к индивидуальному предпринимателю Козлову Алексею Михайловичу

о признании самовольными постройками,

по встречному исковому заявлению индивидуального предпринимателя Козлова Алексея Михайловича

к Администрации городского округа Щелково Московской области

о признании права собственности,

третьи лица: Главное управление государственного строительного надзора Московской области, Министерство жилищной политики Московской области, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Федеральное государственное бюджетное учреждение «Национальный парк «Лосиный остров», Министерство экологии и природопользования Московской области,

#### УСТАНОВИЛ:

Администрация городского округа Щелково Московской области (далее – администрация, истец) обратилась в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Козлову Алексею Михайловичу (далее – ИП Козлов А.М., ответчик) со следующими требованиями, с учетом принятых судом уточнений в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ):

1. Признать самовольными постройками и обязать ИП Козлова А.М. в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу осуществить снос самовольных построек, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 50:14:0000000:154501 площадью 4 771 кв. м по адресу: Московская область, г.о. Щелково, д. Долгое Ледово, ул. Центральная:

- объекта с кадастровым номером 50:14:0040306:1069, с координатами местоположения, согласно экспертного заключения №116-06-3Э/23;

- объекта с кадастровым номером 50:14:0000000:156757, с координатами местоположения, согласно экспертного заключения № 116-06-3Э/23;

- объекта с кадастровым номером 50:14:0040306:1278, с координатами местоположения, согласно экспертного заключения № 116-06-3Э/23;

2. Обязать ИП Козлова А.М. в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу осуществить демонтаж (снос) нестационарных торговых объектов, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 50:14:0000000:154501 площадью 4 771 кв. м по адресу: Московская область, г.о. Щелково, д. Долгое Ледово, ул. Центральная:

- секции торговых павильонов (торговую галерею) площадью 254 кв. м с координатами местоположения, согласно экспертного заключения №116-06-3Э/23;

- секции торговых павильонов (торговую галерею) площадью 193 кв. м с координатами местоположения, согласно экспертного заключения №116-06-3Э/23;

- секции торговых павильонов (торговую галерею) площадью 181 кв. м с координатами местоположения, согласно экспертного заключения №116-06-3Э/23;

- секции торговых павильонов (торговую галерею) площадью 212 кв. м с координатами местоположения, согласно экспертного заключения №116-06-3Э/23.

3. В случае неисполнения решения в установленный срок взыскать с ИП Козлова А.М. в пользу администрации судебную неустойку в размере 3 000

рублей в день, начиная взыскание с 31 дня после вступления решения суда в законную силу и по день фактического исполнения решения.

К совместному рассмотрению принято встречное исковое заявление ИП Козлова А.М. к администрации о признании права собственности на нежилое 1-этажное здание - магазин общей площадью 664,9 кв. м, кадастровый номер 50:14:040306:1069, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:14:0000000:154501 по адресу: Московская область, г.о. Щелково, д. Долгое Ледово, ул. Центральная, внести соответствующие сведения в Единый государственный реестр недвижимости.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Главное управление государственного строительного надзора Московской области, Министерство жилищной политики Московской области, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Федеральное государственное бюджетное учреждение «Национальный парк «Лосиный остров», Министерство экологии и природопользования Московской области.

Решением Арбитражного суда Московской области от 17.06.2024, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 01.10.2024, первоначальные исковые требования удовлетворены; в удовлетворении встречного иска отказано.

Не согласившись с вынесенными судебными актами, ИП Козлов А.М. обратился в Арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой просит судебные акты отменить, принять новый судебный акт, которым отказать в удовлетворении требований администрации и удовлетворить встречные требования. Заявитель в кассационной жалобе ссылается на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела, нарушение норм материального и процессуального права.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 АПК РФ информация о времени и месте судебного заседания была опубликована на официальном интернет-сайте <http://kad.arbitr.ru>.

До рассмотрения жалобы по существу в Арбитражный суд Московского округа от администрации поступил отзыв на кассационную жалобу, который приобщен к материалам дела в соответствии со статьей 279 АПК РФ.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представитель кассатора поддержал доводы кассационной жалобы, представитель администрации возражал против удовлетворения жалобы.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, своих представителей в суд не направили, что, в силу части 3 статьи 284 АПК РФ, не препятствует рассмотрению кассационной жалобы в их отсутствие.

Изучив доводы кассационной жалобы, заслушав представителей сторон, проверив в порядке статей 284, 286, 287 АПК РФ правильность применения судами норм материального права и соблюдение норм процессуального права при принятии обжалуемых судебных актов, суд кассационной инстанции приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела и установлено судами, ИП Козлов А.М. является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:14:0000000:154501 площадью 4771 кв. м, по адресу: Московская область, г.о. Щелково, д. Долгое Ледово, ул. Центральная, вид разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства, вспомогательный вид разрешенного использования - обслуживание жилой застройки.

Согласно сведениям из ЕГРН ответчик является собственником жилых домов с кадастровым номером 50:14:0040306:1069 площадью 664,9 кв. м и с кадастровым номером 50:14:0000000:156757 площадью 204,5 кв. м, а также хозяйственного блока с кадастровым номером 50:14:0040306:1278.

05.05.2022 Главное управление государственного строительного надзора Московской области провело проверку соблюдения обязательных требований на земельном участке с кадастровым номером 50:14:0000000:154501.

Установлено, что на момент проведения проверки на земельном участке жилые дома отсутствуют, на участке возведены объекты капитального

строительства в виде одноэтажных строений нежилого назначения. Разрешение на строительство указанных объектов не выдавалось.

29.06.2012 Козлову А.М. выдано разрешение № RU50510304-38/2012 на реконструкцию жилого дома. Однако в ходе проведенной проверки установлено отсутствие жилых домов на земельном участке.

26.03.2021 уведомлением №P001-5213396447-43829205 администрацией отказано в согласовании постройки, в связи с несоответствием ее требованиям градостроительному плану земельного участка от 29.06.2012 и разрешения от 29.06.2012.

Козлов А.М. неоднократно обращался по вопросу согласования размещения нестационарных торговых объектов на земельном участке с кадастровым номером 50:14:0000000:154501, однако ответами от 13.10.2021, 18.11.2021 в согласовании отказано.

Решением Щелковского городского суда Московской области от 24.05.2022 по делу № 2-1462/2022 Козлову А.М. отказано в признании жилого дома с кадастровым номером 50:14:0040306:1069 площадью 664,9 кв. м по адресу: Московская область, г.о. Щелково, д. Долгое Ледово, ул. Центральная, д. 6, нежилым зданием, прекращении права собственности на жилой дом с кадастровым номером 50:14:0040306:1069, признании права собственности на нежилое здание с кадастровым номером 50:14:0040306:1069.

Решение оставлено без изменения определениями Московского областного суда от 06.04.2023, Первого кассационного суда общей юрисдикции от 01.06.2023.

Также администрацией указано на наличие на спорном земельном участке нестационарных торговых объектов (торговые галереи) площадью 254 кв.м, 193 кв.м, 181 кв.м, 212 кв.м.

Администрация указывала, что размещение нестационарных торговых объектов (торговые галереи) произведено ИП Козловым А.М. в нарушение Положения о размещении нестационарных торговых объектов на территории городского округа Щелково, утвержденного постановлением Администрации городского округа Щелково от 26.03.2021 №775 (далее - Положение №775), в

отсутствие соответствующего разрешения, а также в зоне планируемого размещения линий рельсового транспорта «Щелково-Балашиха» (далее - ЛРТ «Щелково-Балашиха»).

Поскольку разрешений на строительство указанных объектов капитального строительства, а также разрешений на размещение нестационарных торговых объектов ответчиком не получено, спорные объекты возведены с нарушением действующего законодательства, администрация обратилась в суд.

Ссылаясь на то, что строение с кадастровым номером 50:14:0040306:1069 расположено в границах принадлежащего ему на праве собственности земельного участка, строение является нежилым 1-этажным зданием - магазином общей площадью 664,9 кв.м, соответствует строительным, санитарно-эпидемиологическим и противопожарным нормам и правилам, не создает угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушает прав и законных интересов третьих лиц, предприниматель обратился с встречным иском о признании права собственности на нежилое 1-этажное здание - магазин общей площадью 664,9 кв. м с кадастровым номером 50:14:0040306:1069, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:14:0000000:154501 по адресу: Московская область, г.о. Щелково, д. Долгое Ледово, ул. Центральная.

Поскольку в ходе рассмотрения дела возникли вопросы, разъяснение которых требовало специальных знаний, судом первой инстанции по делу назначено проведение судебной строительно-технической экспертизы.

Из экспертного заключения №116-06-ЗЭ/23 (том 3 л.д. 16 - 65) следует, что:

– объекты площадью 254 кв. м, 193 кв. м, 181 кв. м, 212 кв. м не являются объектами капитального строительства;

– объекты, площадью 693 кв. м, 218 кв. м, 261 кв. м являются объектами капитального строительства;

- размещение всех имеющихся объектов на земельном участке с кадастровым номером 50:14:0000000:154501 с учетом его видов разрешенного использования допустимо;

- фактический процент застройки земельного участка с кадастровым номером 50:14:0000000:154501 равный 43,7% превышает размер максимального процента застройки для основного вида разрешенного использования земельного участка, который равен 40%, и не превышает размер максимального процента застройки для вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка, который равен 50%, в зоне Ж-2, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Щелково Московской области, равный 40%;

- по факту минимальное расстояние до границы участка составляет:

1) от объекта с кадастровым номером 50:14:0000000:156757 составляет 0,88 метра. Значительное уменьшение требуемого расстояния. Однако в совокупности с конструкцией кровли, обеспечивающий отвод воды, препятствующей скоплению снега, образованию наледи, учитывая наличие смонтированных водостоков и желобов, а также учитывая наличие необходимого расстояния для проезда и подъезда пожарной техники, данное нарушение не может быть причиной создания угрозы жизни и здоровья граждан, а также нарушения прав третьих лиц.

2) от объекта с кадастровым номером 50:14:0040306:1069 составляет 2,87 метра. Незначительное уменьшение требуемого расстояния. Данное нарушение не может быть причиной создания угрозы жизни и здоровья граждан, а также нарушения прав третьих лиц.

- для НТО минимальные расстояния от границ участка не регламентируются;

- земельный участок расположен в зоне планируемого размещения ЛРТ «Щелково-Балашиха» (данная информация, в том числе, подтверждается графической частью градостроительного плана земельного участка);

- в границах зоны планируемого размещения ЛРТ «Щелково-Балашиха» расположены: полностью объект с кадастровым номером 50:14:0000000:156757; частично объект с кадастровым номером 50:14:0040306:1278; частично объект с кадастровым номером 50:14:0040306:1069; полностью торговая галерея объект №1; частично торговая галерея объект № 2;

- остальные требования градостроительных регламентов, строительно-технических, санитарных норм и противопожарных норм и правил, предъявляемые к размещенным объектам, выполнены.

Указанные в заключении экспертов несоответствия спорных объектов, в том числе в части соблюдения отступов от границ земельного участка, не могут считаться существенными, поскольку экспертами сделан вывод о том, что сохранение спорных строений не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно заключению эксперта спорные здания соответствуют следующим нормативно-техническим требованиям: противопожарным, санитарно-гигиеническим и иным нормам и правилам, что указывает на возможность использования спорных зданий с учетом существующих проездов, проходов и дает возможность обслуживания, не затрагивая интересы соседних земельных участков. Выявленное несоответствие по расстоянию до границ земельного участка менее 3-х метров, по мнению эксперта, является незначительным. Сведения о нарушении прав смежных землепользователей со стороны участка, где допущено отклонение, не представлено.

Удовлетворяя требования о признании объектов самовольными постройками, обязанности их снести и обязанности демонтировать нестационарные торговые объекты (далее - НТО), суды исходили из следующего:

- спорные объекты расположены в охранной зоне национального парка «Лосиный остров», земельный участок под объектами полностью расположен в охранной зоне особо охраняемой природной территории федерального значения национального парка «Лосиный остров» (ЗОУИТ № 50:00-6.691); сведения о границах охранной зоны национального парка «Лосиный остров» внесены в Единый государственный реестр недвижимости в форме сведений о зоне с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ № 50:15-6.3); в материалы дела не представлены сведения о согласовании размещения объектов капитального строительства в пределах зоны с особыми условиями особо охраняемой природной территории Национального парка «Лосиный остров»;

- земельный участок и расположенные на нем объекты частично располагаются в зоне планируемого размещения ЛРТ «Щелков-Балашиха»;

- размещение любых видов нестационарных/некапитальных объектов на земельных участках, находящихся в частной собственности, возможно только с разрешения органа местного самоуправления; поскольку разрешение на размещение НТО не выдавалось, суды пришли к выводу о незаконности их возведения;

- судами отклонен довод о том, что один из спорных объектов, в отношении которых заявлены требования о сносе, является местом жительства и местом регистрации индивидуального предпринимателя Козлова А.М. и членов его семьи.

Между тем судами не учтено следующее.

В силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), с учетом разъяснений, приведенных в пункте 2 постановления Пленума №44, самовольной признается постройка при наличии хотя бы одного из следующих признаков:

- возведение (создание) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке;

- возведение (создание) на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта на дату начала его возведения и на дату выявления постройки;

- возведение (создание) без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, если требование о получении соответствующих согласований, разрешений установлено на дату начала возведения и является действующим на дату выявления постройки;

- возведение (создание) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если такие нормы и правила установлены на дату начала возведения постройки и являются действующими на дату ее выявления.

Согласно пункту 4 постановления Пленума № 44 лицо, осуществившее возведение (создание) самовольной постройки, не приобретает на нее право собственности и не вправе распоряжаться ею и совершать какие-либо сделки до признания такого права судом (пункты 2, 3 статьи 222 ГК РФ).

Согласно пункту 10 постановления Пленума № 44 последствиями возведения (создания) самовольной постройки являются ее снос или приведение в соответствии с установленными требованиями на основании решения суда (пункт 2 статьи 222 ГК РФ) или на основании решения органа местного самоуправления, принимаемого в соответствии с его компетенцией, установленной законом (пункт 3.1 статьи 222 ГК РФ), если судом не будут установлены обстоятельства, свидетельствующие о возможности ее сохранения.

Согласно части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных названной статьей.

В силу положений пункта 1 статьи 222 ГК РФ возведение постройки в отсутствие необходимого в силу закона разрешения на строительство является признаком самовольной постройки.

Вместе с тем исходя из принципа пропорциональности снос объекта самовольного строительства является крайней мерой государственного вмешательства в отношения, связанные с возведением (созданием) объектов недвижимого имущества, а устранение последствий допущенного нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не должно создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков.

В связи с этим следует иметь в виду, что необходимость сноса самовольной постройки обуславливается не только несоблюдением требований о получении разрешения на строительство, но и обстоятельствами, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки вследствие ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц (пункт 25 постановления Пленума № 44).

Согласно правовой позиции, изложенной в пунктах 7 и 9 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022, снос объекта самовольного строительства является крайней мерой гражданско-правовой ответственности. С

учетом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении строения нарушение градостроительных и строительных норм и правил, не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом незначительным и не препятствующим возможности сохранения самовольной постройки.

Таким образом, при проведении исследований самовольно построенных зданий и сооружений, прежде всего, устанавливается техническая безопасность зданий и сооружений для проживания или для эксплуатации, определяется, есть ли угроза жизни и здоровью граждан, нарушение прав и интересов третьих лиц.

Как указано ранее, согласно выводам судебной экспертизы сохранение объектов не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Спорные здания соответствуют следующим нормативно-техническим требованиям: противопожарным, санитарно-гигиеническим и иным нормам и правилам, что указывает на возможность их использования с учетом существующих проездов, проходов и дает возможность их обслуживания, не затрагивая интересы соседних земельных участков.

Вид разрешенного использования земельного участка - для ведения личного подсобного хозяйства, вспомогательный вид разрешенного использования - обслуживание жилой застройки.

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешенного использования - обслуживание жилой застройки, в себя включает в том числе вид разрешенного использования - магазины (код классификатора 4.4).

Суды полагали, что возведение спорных объектов в охранной зоне национального парка «Лосиный остров» препятствует их сохранению. Данный вывод является преждевременным.

Решением Исполкома Моссовета и Мособлисполкома от 10.10.1988 № 2130-1344 утверждено Положение о Государственном природном национальном парке "Лосиный остров", проект его детальной планировки (I и II

этапы) и улучшении содержания этого парка" (далее – Положение о национальном парке).

В соответствии с пунктом 35 Положения о национальном парке в пределах охранной зоны ГППП "Лосиный остров" запрещается:

- строительство и эксплуатация промышленно-складских, коммунальных и других объектов, являющихся источниками отрицательного воздействия на природу парка;

- размещение свалок;

- проведение работ, влекущих за собой уничтожение природных охраняемых комплексов парка;

- применение на сельскохозяйственных угодьях, в лесах и городских зеленых насаждениях ядохимикатов, минеральных удобрений и других химических средств;

- размещение индивидуальных коллективных садов, огородов и гаражей;

- охота и рыбная ловля

В силу статьи 3 Федерального закона от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды» любая хозяйственная и иная деятельность юридических и физических лиц, оказывающая воздействие на окружающую среду, осуществляется на основе принципов презумпции экологической опасности соответствующей деятельности и обязательности проведения государственной экологической экспертизы проектов и иной документации, обосновывающих хозяйственную и иную деятельность, которая может оказать негативное воздействие на окружающую среду.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 9 Положения о национальном парке «Лосиный остров», утвержденного приказом Минприроды России от 26.03.2012 № 82, на территории национального парка запрещается любая деятельность, которая может нанести ущерб природным комплексам и объектам растительного и животного мира, культурно-историческим объектам и которая противоречит целям и задачам национального парка, в том числе строительство, реконструкция, ремонт и эксплуатация магистральных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций, а также строительство и

эксплуатация хозяйственных и жилых объектов, за исключением объектов туристской индустрии, музеев и информационных центров и объектов, связанных с функционированием национального парка и с обеспечением функционирования расположенных в его границах населенных пунктов.

Как следует из экспертного заключения, согласно Карте градостроительного зонирования, которая является обязательным приложением к утвержденным Правилам землепользования и застройки территории городского округа Щелково Московской области, земельный участок с кадастровым номером 50:14:0000000:154501 под объектами располагается в зоне Ж-2 (зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами) (т.3 л.д.31, 32).

Следовательно, спорные объекты находятся в зоне, в которой отсутствует прямой запрет строительства и действуют общие для всех охранных зон особо охраняемых природных территорий условия, заключающиеся в запрете размещения объектов, отрицательно влияющих на природу парка и необходимости согласования отдельных видов социально-экономической деятельности с Минприроды РФ.

Принимая во внимание, что спорные объекты расположены в охранный зоне национального парка «Лосиный остров», при этом располагаются в зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-2) и земельный участок имеет вспомогательный вид разрешенного использования - обслуживание жилой застройки, который включает в себя магазины, судам следовало исследовать вопрос о наличии либо отсутствии негативных последствий на окружающую среду в результате возведения и эксплуатации спорных объектов.

Суды обязали ответчика демонтировать некапитальные объекты, расположенные на спорном земельном участке, поскольку размещение любых видов нестационарных/некапитальных объектов на земельных участках, находящихся в частной собственности, возможно только с разрешения органа местного самоуправления; поскольку разрешение на размещение НТО не выдавалось, суды пришли к выводу о незаконности их возведения.

Суд округа полагает данный вывод неправильным.

Требования о демонтаже некапитальных объектов не подлежат рассмотрению в порядке статьи 222 ГК РФ.

Согласно пункту 9.1 Положения о размещении нестационарных торговых объектов на территории городского округа Щелково Московской области, утвержденного постановлением администрации городского округа Щелково МО от 26.03.2021 № 775 (далее - Положение) основанием для размещения и эксплуатации НТО на земельных участках, на которые оформлены земельно-правовые отношения с органом государственной власти или органом местного самоуправления, а также на земельных участках, находящихся в частной собственности, является постановление администрации городского округа Щелково о разрешении на размещение НТО.

Земельный участок, на котором располагаются спорные некапитальные объекты принадлежит на праве собственности ИП Козлову А.М.

Из положений пункта 2 статьи 209 и пункта 1 статьи 260 ГК РФ следует, что собственники земельного участка вправе по своему усмотрению совершать в отношении него любые действия (в том числе сдавать в аренду), не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Нормы земельного законодательства также предусматривают возможность для собственников земельных участков свободно владеть, пользоваться и распоряжаться землей, если это не наносит ущерб окружающей среде (статья 40 ЗК РФ).

В данном случае судами не приведены доказательства, что размещение некапитальных объектов нарушает требования действующего законодательства, влечет нарушение прав и законных интересов публичного образования, неопределенного круга лиц, создает угрозу жизни и здоровью граждан, причиняет вред окружающей среде и т.п.

В случае, если администрация считает свои права нарушенными ведением торговли в некапитальных объектах, она вправе обратиться в суд с заявлением о запрете ведения торговой деятельности, а не о демонтаже некапитальных

объектов, поскольку некапитальные объекты могут использоваться собственником земельного участка в иных целях.

Суд округа обращает внимание, что первоначально администрацией было заявлено требование об обязанности ИП Козлова А.М. прекратить деятельность по организации торговли на земельном участке с номером 50:14:0000000:154501.

Суд округа также считает преждевременным вывод о невозможности сохранения капитальных объектов и необходимости демонтажа некапитальных объектов в связи с их частичным расположением в границах зоны планируемого размещения ЛРТ «Щелково-Балашиха».

Согласно экспертному заключению (т.3 л.д. 53) по данным ИСОГД имеется пересечение границ земельного участка с кадастровым номером 50:14:0000000:154501 с зоной планируемого размещения ЛРТ, процент пересечения 61.8%.

Границы зоны планируемого размещения ЛРТ «Щелково-Балашиха» согласно геопортала Московской области наложены экспертом на результаты геодезической съемки.

В результате наложения выявлено, что в границах зоны планируемого размещения ЛРТ «Щелково-Балашиха» расположены:

- полностью объект с кадастровым номером 50:14:0000000:156757,
- частично объект с кадастровым номером 50:14:0040306:1278,
- частично объект с кадастровым номером 50:14:0040306:1069,
- полностью торговая галерея №1,
- частично торговая галерея №2.

ИП Козлов А.М. приводил доводы о том, что сведения о «красных линиях» (границах ЛРТ «Щелково-Балашиха») приведены в информационных целях и не являются предметом утверждения проекта планирования территории.

Кроме того, утверждение Проекта планирования территории состоялось 07.07.2022, то есть после строительства и регистрации спорных объектов.

Оценка данным доводам не дана.

Также суд округа обращает внимание, что в зону планируемого размещения ЛРТ «Щелково-Балашиха» попадают не все спорные объекты.

Судами отклонен довод о том, что один из спорных объектов, в отношении которых заявлены требования о сносе, является местом жительства и местом регистрации индивидуального предпринимателя Козлова А.М. и членов его семьи.

Ответчик указывал, что здание с кадастровым номером 50:14:0000000:156757 с момента постройки и согласно сведениям ЕГРН является жилым домом, здание реконструировалось в период с 2012 года по 2022 год и до настоящего времени используется для проживания ответчика и членов его семьи.

Суды исходили из того, что в отношении объекта с кадастровым номером 50:14:0000000:156757 площадью 218 кв.м экспертом установлено, что фактическое назначение объекта определить не представляется возможным, в здании проводятся работы по внутренней отделке помещения.

Главным управлением государственного строительного надзора Московской области в результате проверки соблюдения обязательных требований на земельном участке с кадастровым номером 50:14:0000000:154501 установлено, что на момент проведения проверки на земельном участке жилые дома отсутствуют.

При этом суды указали, что на спорном земельном участке также имеются еще два жилых дома по адресу: Московская область, г.о. Щелково, д. Долгое Ледово, ул. Центральная, д. 25, усл. № 50-50-14/083/2009-2010 (1979 года постройки), кад. № 50:14:0000000:120646, адрес: Московская область, г.о. Щелково, д. Долгое Ледово, ул. Центральная, д. 23А (1977 года постройки), в которых постоянно проживает семья Козловых, на них имеются лицевые счета, происходит оплата ресурсоснабжающим организациям.

Представленные ИП Козловым А.М. договор поставки природного газа №110108731157 от 11.10.2012 (том 2 л.д. 8 - 11), договор энергоснабжения от 25.07.2012, договор поставки природного газа № 1101087310 от 05.04.2011 (том 2 л.д. 13), указывают на поставку газа, электрической энергии по адресу: по адресу: Московская область, дер. Долгое Ледово, д. 23а. В договоре также указано место регистрации ИП Козлова А.М. по аналогичному адресу.

Согласно сведениям ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 50:14:0000000:154501 и объект с кадастровым номером 50:14:0000000:156757 имеют адрес: Московская обл., Щелковский р-н, д. Долгое Ледово, ул. Центральная.

Объект с кадастровым номером 50:14:0040306:1069 имеет адрес: Московская обл., Щелковский р-н, д. Долгое Ледово, ул.Центральная, д.25А, располагается в границах земельного участка 50:14:0000000:154501.

В дело представлены свидетельства о праве собственности Козлова А.М.  
- на часть жилого дома по адресу: Московская область, Щелковский р-н, с.п.Медвежье-Озерское, д.Долгое Ледово, ул. Центральная, д.25, пом.1,2;  
- на жилой дом по адресу: Московская область, Щелковский р-н, д. Долгое Ледово, ул. Центральная, д.23А (т.2 л.д.5-7).

Согласно делу правоустанавливающих документов объект с кадастровым номером 50:14:0000000:156757 площадью 204,5 кв.м поставлен на кадастровый учет на основании разрешения на строительство нового жилого дома и реконструкцию существующего дома, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, дер. Долгое Ледово, ул. Центральная, участок 23А (т.4 л.д.12).

Моисеева Наталья Сергеевна (супруга ответчика) в судебном заседании также указывала, что проживает с детьми по адресу: Московская область, г.о. Щелково, д. Долгое Ледово, ул. Центральная, д. 23А, и судами принято решение о сносе данного дома.

Судами не исследован вопрос фактического нахождения жилых домов с адресом: Московская область, г.о. Щелково, д. Долгое Ледово, ул. Центральная, д. 25, и Московская область, г.о. Щелково, д. Долгое Ледово, ул. Центральная, д. 23А, на спорном земельном участке; не установлено достоверно, располагаются ли на спорном земельном участке жилые дома; являются ли спорные капитальные объекты ранее реконструированными жилыми домами, где зарегистрированы ответчик и его семья.

Принимая во внимание доводы о проведении ответчиком работ по реконструкции объектов, судам необходимо достоверно установить, по какому

адресу зарегистрированы Козлов А.М. и члены его семьи, является ли объект с кадастровым номером 50:14:0000000:156757 реконструированным жилым домом, где проживают ответчик и члены его семьи.

При указанных обстоятельствах суд кассационной инстанции приходит к выводу, что судами не установлены все обстоятельства дела, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора и необходимые для принятия законного и обоснованного судебного акта, нарушены нормы материального и процессуального права, в связи с чем, решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции в силу статей 287, 288 АПК РФ подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении суду следует учесть изложенное, а также:

- исследовать вопрос о наличии либо отсутствии негативных последствий на окружающую среду в результате возведения и эксплуатации спорных объектов в охранной зоне национального парка «Лосиный остров»;

- дать оценку доводу о том, что размещение объектов в зоне планируемого размещения линий рельсового транспорта «Щелково-Балашиха» не препятствует сохранению объектов, поскольку утверждение Проекта планирования территории состоялось 07.07.2022, то есть после строительства и регистрации спорных объектов; учесть, что не все спорные объекты попадают в указанную зону;

- в целях недопущения нарушения конституционных прав граждан в случае сноса объекта, являющегося местом их проживания и регистрации, необходимо достоверно установить, что спорные объекты не являются жилыми домами; установить, располагаются ли жилые дома, где проживают и зарегистрированы ответчик и члены его семьи, на спорном земельном участке, при необходимости рассмотреть вопрос об их привлечении к участию в деле; установить, являются ли спорные объекты реконструированными жилыми домами;

установить входящие в предмет доказывания по спору обстоятельства, с учетом установленного принять законный, обоснованный и мотивированный судебный акт.

Руководствуясь статьями 176, 284-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Московской области от 17.06.2024 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 01.10.2024 по делу №А41-38650/2022 отменить, направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Отменить приостановление исполнения решения Арбитражного суда Московской области от 17.06.2024 и постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 01.10.2024 по делу №А41-38650/2022, введенное определением Арбитражного суда Московского округа от 18.12.2024.

Председательствующий-судья

Л.В. Федулова

Судьи:

А.Р. Белова

И.В. Лазарева