



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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

Дело № А41-84976/2023

28 февраля 2025 года

Резолютивная часть постановления объявлена 26 февраля 2025 года

Полный текст постановления изготовлен 28 февраля 2025 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе председательствующего судьи Красновой С.В.,

судей Лазаревой И.В., Федуловой Л.В.

при участии в заседании:

от Администрации городского округа Красногорск Московской области:

Крошкин В.К.Д. по дов. от 10.01.2025,

от ООО «Белый дом»: Давыдов П.П. по дов. от 14.08.2024,

рассмотрев в судебном заседании кассационную жалобу ООО «Белый дом» на решение Арбитражного суда Московской области от 27.09.2024 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.12.2024 по делу № А41-84976/2023 по иску Администрации городского округа Красногорск Московской области

к ООО «Белый дом»

третьи лица: Главное управление Государственного строительного надзора Московской области, Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области, Министерство жилищной политики Московской области.

о признании объекта самовольной постройкой, об обязанности осуществить снос самовольной постройки

УСТАНОВИЛ:

Администрация городского округа Красногорск (далее – Администрация, истец) обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Белый дом" (далее - ООО "Белый дом", ответчик, общество) с требованиями:

- признать объект с кадастровым номером 50:11:0050301:477 и расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:11:0050301:299 площадью 109 кв.м, с видом разрешенного использования - "для размещения торгового павильона", расположенный по адресному ориентиру: обл. Московская, р-н Красногорский, п. Мечниково, самовольным строением;

- обязать ООО "Белый дом" освободить земельный участок площадью 109 кв.м, кадастровый номер 50:11:0050301:299, с видом разрешенного использования - "для размещения торгового павильона", расположенный по адресному ориентиру: обл. Московская, р-н, Красногорский, п. Мечниково, путем сноса расположенного на нем объекта самовольного строительства в течение 30 дней с момента вступления решения суда в законную силу.

- в случае неисполнения решения суда в установленный срок взыскать с ООО "Белый дом", в пользу Администрации городского округа Красногорск 100 000 руб. судебной неустойки ежемесячно до полного исполнения решения суда.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Главное управление Государственного строительного надзора Московской области, Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области, Министерство жилищной политики Московской области.

Решением Арбитражного суда Московской области от 27.09.2024 в удовлетворении иска отказано. Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.12.2024 решение суда оставлено без изменения.

Не согласившись с принятыми решением и постановлением, общество обратилось с кассационной жалобой в Арбитражный суд Московского округа, в которой просит их отменить, ссылаясь на то, что судом нарушены и неправильно применены нормы права, а выводы суда не соответствуют фактическим обстоятельствам дела.

В ходе судебного рассмотрения кассационной жалобы представитель ответчика поддержал доводы и требования, изложенные в жалобе, представитель истца против ее удовлетворения возражал. Отводов составу суда и отзыва на кассационную жалобу не поступило.

Третьи лица, извещенные о слушании кассационной жалобы в установленном законом порядке, представителей в суд не направили. Суд кассационной инстанции счел возможным рассмотреть кассационную жалобу без участия лиц, не явившихся в судебное заседание, поскольку в силу пункта 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации неявка в судебное заседание лица, подавшего кассационную жалобу, и других лиц, не может являться препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие, если они были надлежащим образом извещены о времени и месте судебного разбирательства. Информация о движении дела опубликована на официальном Интернет-сайте суда.

Выслушав представителей, явившихся в заседание, изучив доводы кассационной жалобы и возражений на нее, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судом норм материального права и соблюдение норм процессуального права при принятии судебных актов, суд кассационной инстанции приходит к выводу о том, что имеются основания, предусмотренные статьей 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены принятых по делу судебных актов ввиду следующего.

Как установлено судами, между Администрацией городского округа Красногорск Московской области и ООО "Белый дом" заключен договор аренды от 10.11.1998 N 14, сроком на 10 лет, в отношении земельного участка с кадастровым номером: 50:11:0050301:299 площадью 109 кв.м, с видом

разрешенного использования - "для размещения торгового павильона", расположенного по адресному ориентиру: обл. Московская, р-н Красногорский, п. Мечниково. Дополнительным соглашением к договору аренды от 08.12.2009 N 473 срок договора аренды продлен до 12.12.2020.

В связи с истечением срока действия договора, в соответствии с [пунктом 2 статьи 610](#) Гражданского кодекса Российской Федерации Администрацией направлено уведомление о прекращении (расторжении в одностороннем порядке) возобновленного на неопределенный срок в силу [пункта 2 статьи 621](#) Гражданского кодекса Российской Федерации договора аренды земельного участка от 10.11.1998 N 14, предложено прибыть в управление земельно-имущественных отношений для оформления прекращения договорных отношений и возврата земельного участка путем подписания соответствующего соглашения (проект соглашения прилагался). Указанное уведомление с приложением проекта было получено адресатом (что подтверждается данными почтового идентификатора).

Однако арендатор до истечения установленного законом срока не прибыл, в связи с чем запись аренды была погашена 22.03.2023 в соответствии с нормами действующего законодательства путем направления заявления с приложением надлежащего уведомления в регистрирующие органы. Арендатор был уведомлен о необходимости освобождения земельного участка, в связи с окончанием срока действия договора.

По данным ЕГРН, регистрация указанного нежилого здания с кадастровым номером 50:11:0050301:477, площадью 28,1 кв. м, проведена на основании ранее действовавшего договора аренды, технического паспорта объекта, выданного 20.11.2007 ГУП МО "МОБТИ", и постановления о предоставлении земельного участка. Координаты границ указанного объекта в ЕГРН отсутствуют и не имеют привязки к данным о местоположении земельного участка и расположенных в его границах объектах недвижимости.

Также по данным визуального обследования и ведомственной информационной системы Главного управления архитектуры Московской области выявлено, что указанное здание, расположенное в границах земельного

участка, многократно превышает данные об объекте, внесенные в ЕГРН, и имеет размер не менее установленной площади земельного участка, в связи с чем усматриваются признаки незаконного строительства и проведенной реконструкции в отсутствие полученной разрешительной документации, возможно с грубыми нарушениями строительных и противопожарных норм, а также использование земельного участка (в отсутствие зарегистрированных прав и обременений) и объекта, с нарушением установленных вида разрешенного использования земельного участка и объекта, а именно в целях осуществления оказания услуг по общественному питанию (кафе) с установкой печей и мангалов.

Учитывая отсутствие разрешения на строительство объекта с кадастровым номером 50:11:0050301:477, считая, что он является самовольной постройкой, Администрация обратилась в суд с настоящими требованиями.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из того, что истцом в нарушение [статьи 65](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представлены доказательства в обоснование заявленных требований.

При этом суд руководствовался результатами проведенной по делу судебной экспертизы, назначенной определением от 28 мая 2024 года, проведение которой поручено экспертам Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Московский государственный университет геодезии и картографии".

Так, согласно выводам экспертов, спорное строение не отвечает признакам капитального строительства из-за отсутствия прочной связи с землей.

В удовлетворении ходатайства истца об уточнении исковых на признание отсутствующим зарегистрированного права собственности ООО "Белый дом" на спорный объект некапитального строительства и освобождении земельного участка было отказано.

В кассационной жалобе общество указывает, что представленное экспертное заключение Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Московский

государственный университет геодезии и картографии" не отвечает признакам надлежащего доказательства по делу, поскольку в нарушение Распоряжения Правительства РФ от 31.10.2023 №3041-р судебная экспертиза была назначена и проведена в негосударственном судебно-экспертном учреждении.

Как утверждает заявитель и следует из представленных им в материалы дела возражениям, данный вопрос о проведении по делу судебной экспертизы в установленном указанными выше Распоряжением Правительства РФ порядке ставился им неоднократно.

Так, в силу [части 3 статьи 41](#) Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" Правительство Российской Федерации может устанавливать перечень видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями.

Судебная строительно-техническая экспертиза по гражданским делам, связанным с самовольным строительством, включена в [Перечень](#) видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 16.11.2021 N 3214-р.

Согласно [статье 1](#) Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" государственная судебно-экспертная деятельность осуществляется в процессе судопроизводства государственными судебно-экспертными учреждениями и государственными судебными экспертами, состоит в организации и производстве судебной экспертизы.

В силу [частей 1 и 2 статьи 11](#) Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" государственными судебно-экспертными учреждениями являются специализированные учреждения уполномоченных федеральных государственных органов, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, созданные для организации и производства судебной экспертизы. Организация и производство судебной экспертизы могут осуществляться

экспертными подразделениями федеральных органов исполнительной власти, на которые возложены функции по организации и (или) производству экспертизы в целях осуществления судопроизводства в Российской Федерации.

Общие правила создания и ликвидации государственных учреждений содержит Федеральный закон от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях". Учреждения создаются по решению собственника имущества. Учредительными документами учреждения являются решение собственника и устав учреждения, утвержденный собственником. Уставы государственных экспертных учреждений разработаны в централизованном порядке соответствующим органом исполнительной власти.

В учредительных документах учреждения должны определяться: - его наименование, содержащее указание на характер деятельности и организационно-правовую форму; - место нахождения организации; - порядок управления деятельностью; - предмет и цели деятельности; - источники формирования имущества; - порядок внесения изменений в учредительные документы; - порядок использования имущества в случае ликвидации учреждения; - иные положения.

Созданное учреждение подлежит государственной регистрации.

Государственными судебно-экспертными учреждениями являются специализированные учреждения уполномоченных федеральных государственных органов, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, созданные для организации и производства судебной экспертизы.

Государственные судебно-экспертные учреждения производят судебную экспертизу в соответствии с профилем, определенным для них соответствующими уполномоченными федеральными государственными органами.

Приведенные нормативные положения действуют во взаимосвязи с иными положениями Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" в том числе закрепляющими задачи и принципы государственной судебно-экспертной деятельности (статьи 2, 4 - 8), профессиональные и

квалификационные требования, предъявляемые к эксперту (статья 13), его обязанности (статья 16), а также условия присутствия участников процесса при производстве судебной экспертизы в государственном судебно-экспертном учреждении (статья 24) и требования к заключению эксперта и его содержанию (статья 25).

Государственным судебным экспертом является аттестованный работник государственного судебно-экспертного учреждения, производящий судебную экспертизу в порядке исполнения своих должностных обязанностей (статья 12 Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации").

В пункте 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе" указано, что при назначении экспертизы суд должен руководствоваться требованиями законодательства Российской Федерации о судебно-экспертной деятельности, а также положениями Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации об обеспечении процессуальных прав лиц, участвующих в деле.

Общество утверждает, что назначенные судом эксперты не являются государственными судебными экспертами, осуществляют свою деятельность также в иных коммерческих организациях, однако данный довод заявителя жалобы оценки судов не получил.

Суду также надлежало исследовать устав Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Московский государственный университет геодезии и картографии" на предмет, является ли данное учреждение специализированным учреждением уполномоченных федеральных государственных органов, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, созданным исключительно для организации и производства судебной экспертизы по смыслу статьи 11 Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", а поэтому является ли оно государственным судебно-

экспертной организацией, которая вправе проводить судебную строительнотехническую экспертизу, связанную с самовольным строительством.

Согласно части 3 статьи 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принимаемые арбитражным судом решения, постановления, определения должны быть законными, обоснованными и мотивированными.

При новом рассмотрении суду первой инстанции необходимо с учетом изложенного и в соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации проверить доводы и возражения сторон, всесторонне, полно, объективно исследовать фактические обстоятельства по делу, рассмотреть вопрос о проведении по делу судебной экспертизы в установленном порядке для разъяснения вопросов, требующих специальных познаний, что необходимо по делам указанной категории, и с учетом установленных при новом рассмотрении фактических обстоятельств правильно определить и применить нормы права, подлежащие применению в настоящем деле, вынести законный и обоснованный судебный акт.

Руководствуясь статьями 284 - 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 27.09.2024 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.12.2024 по делу № А41-84976/2023 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Председательствующий судья

С.В. Краснова

Судьи

И.В. Лазарева

