

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51 / 53-02-05, <http://oms.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ****город Омск
18 августа 2020 года****№ дела
А46-5838/2020**

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 17 августа 2020 года. Решение в полном объеме изготовлено 18 августа 2020 года.

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Ярковского С.В., при ведении протокола судебного заседания до перерыва секретарем судебного заседания Бубенцовой Д.Л., после перерыва помощником судьи Рейтер М.А., рассмотрев в судебном заседании дело по иску Департамента имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) к индивидуальному предпринимателю Ледяевой (Шумиловой) Маргарите Алексеевне (ИНН 550530002778, ОГРН 308554333700406), при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области, о признании объектов капитального строительства самовольными постройками, а также об обязанности совершить действия, при участии в судебном заседании:

от истца – Шмакова А.Е., по доверенности от 17.07.2020, удостоверение; Наумкина П.А., по доверенности от 07.04.2020, удостоверение,

от ответчика – Огорелкова И.В., по доверенности от 29.10.2019, личность удостоверена паспортом; Власенко Р.Н., по доверенности от 16.07.2018, личность удостоверена паспортом,

УСТАНОВИЛ:

Департамент имущественных отношений Администрации города Омска (далее – истец, Департамент) обратился в Арбитражный суд Омской области с исковым требованием к индивидуальному предпринимателю Ледяевой (Шумиловой) Маргарите Алексеевне (далее – ИП Ледяевой М.А.) о признании самовольными постройками объектов капитального строительства:

- лит. А2 общей площадью 318,8 кв.м., примыкающее с восточной стороны к нежилому строению, учтенному в Едином государственном реестре недвижимости с кадастровым номером 55:36:090101:2409, расположенное по адресу: г.Омск, ул. Броз Тито, д.2, корп.1;

- одноэтажное строение, площадью 8 кв.м, примыкающее с юго-восточной стороны к нежилому строению, учтенному в Едином государственном реестре недвижимости с кадастровым номером 55:36:090101:2409, расположенное по адресу: г.Омск, ул. Броз Тито, д.2, корп.1

- одноэтажное строение, площадью 9 кв.м, примыкающее с юго-западной стороны к нежилому строению, учтенному в Едином государственном реестре недвижимости с кадастровым номером 55:36:090101:2409, расположенное по адресу: г.Омск, ул. Броз Тито, д.2, корп.1 .

Кроме того, истец просит суд возложить на ответчика обязанность снести названные самовольно возведенные объекты капитального строительства, а также освободить самовольно занятый многоконтурный земельный участок состоящий

из четырех контуров: контур № 1 площадью 68 кв. м, контур № 2 площадью 40 кв. м, контур № 3 площадью 8 кв. м, контур № 4 площадью 9 кв. м от расположенных на нем объектов: навеса из полипропилена, установленного на пяти металлических опорах, объекта капитального строительства площадью 8 кв.м, объекта капитального строительства площадью 9 кв.м, объекта капитального строительства лит. А2 общей площадью 318,8 кв.м.; привести участок в состояние, пригодное для дальнейшего использования.

В обоснование искового требования Департамент ссылается на возведение означенных объектов в отсутствие разрешения на строительство, на земельном участке не отведенном для данных целей. В подтверждение этого в иске указывается, что специалистами отдела муниципального земельного контроля, в связи с представлением прокуратуры Центрального административного округа города Омска от 28.02.2020 № Вх-ДИО/1624-20, проведено обследование территории площадью 125 кв. м, расположенной в Центральном административном округе города Омска, относительно нежилого здания, имеющего почтовый адрес: город Омск, улица Броз Тито, дом 2/1 (далее - Участок). Участок является многоконтурным и состоит из четырех контуров: контур № 1 площадью 68 кв. м, контур № 2 площадью 40 кв. м, контур № 3 площадью 8 кв. м, контур № 4 площадью 9 кв. м.

Контур № 1 расположен в границах земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, сформированного и учтенного в Едином государственном реестре недвижимости, с кадастровым номером 55:36:090101:4540, предназначенного для полосы отвода автомобильной дороги местного значения (улица Ильинская, идентификационный номер 52-401-382 ОП МЕ 062).

Контур № 2 расположен в границах земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, сформированного и учтенного в Едином государственном реестре недвижимости с кадастровым номером 55:36:090101:4540, предназначенного для полосы отвода автомобильной дороги местного значения (улица Ильинская, идентификационный номер 52-401-382 ОП МЕ 062).

Контур № 3 расположен в границах земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, сформированного и учтенного в Едином государственном реестре недвижимости с кадастровым номером 55:36:090101:4540, предназначенного для полосы отвода автомобильной дороги местного значения (улица Ильинская, идентификационный номер 52-401-382 ОП МЕ 062).

Контур № 4 расположен в границах территории, отнесенной к землям, государственная собственность на которые не разграничена.

В границах Участка, в контуре № 1, расположена восточная часть нежилой трёхэтажной пристройки, примыкающей к нежилому строению, учтенному в Едином государственном реестре недвижимости с кадастровым номером 55:36:090101:2409, принадлежащему ИП Ледяевой М.А. на праве собственности с 25.02.2010 (номер государственной регистрации права 55-55-01/021/2010-288).

В ходе проведенной проверки установлено, что трёхэтажная нежилая пристройка, примыкающая к нежилому строению, учтенному в Едином государственном реестре недвижимости с кадастровым номером 55:36:090101:2409, принадлежащему ИП Ледяевой М.А. на праве собственности, в соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации обладает признаками самовольной постройки.

В контуре № 2 расположено сооружение, представляющее собой навес из

полипропилена, установленный на пяти металлических опорах. На момент обследования указанное сооружение не эксплуатировалось, являясь сезонным объектом общественного питания.

В контуре № 3 расположено одноэтажное капитальное строение, примыкающее с юго-восточной стороны к нежилому строению, учтенному в Едином государственном реестре недвижимости с кадастровым номером 55:36:090101:2409, принадлежащему ИП Ледяевой М.А. на праве собственности. На момент обследования указанное строение использовалось ИП Ледяевой М.А. для размещения технического помещения.

В контуре № 4 расположено одноэтажное капитальное строение, примыкающее с юго-западной стороны к нежилому строению, учтенному в Едином государственном реестре недвижимости с кадастровым номером 55:36:090101:2409, принадлежащему ИП Ледяевой М.А. на праве собственности.

На момент обследования указанное строение также использовалось ИП Ледяевой М.А. для размещения технического помещения. Участок ИП Ледяевой М.А. не предоставлялся.

Ссылаясь на установленные в ходе обследования и изложенные выше обстоятельства, истец обратился в Арбитражный суд Омской области с настоящими исковыми требованиями.

В судебном заседании истец требование поддержал. Представители ответчика возразили относительно требования истца по основаниям, изложенным в письменном отзыве. К участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований привлечено Главное управление государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области, поддерживавшее позицию истца в письменном отзыве.

Рассмотрев представленные в материалы дела документы, исследовав и оценив обстоятельства дела, имеющиеся в деле доказательства, арбитражный суд находит иск не подлежащим удовлетворению, исходя из следующего.

В силу статьи 46 Конституции Российской Федерации, статей 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованному лицу гарантировано его право обращения за защитой нарушенных и (или) оспариваемых прав и законных интересов путём предъявления иска в суд.

Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации способами, а также иными способами, предусмотренными законом. Выбор способа защиты нарушенного права осуществляется истцом, однако избранный истцом способ защиты должен соответствовать закону, характеру спорных правоотношений, а также привести к действительному восстановлению нарушенного материального права или реальной защите законного интереса истца.

В соответствии с подпунктом 20 пункта 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в ведении органов местного самоуправления находится утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов

капитального строительства, расположенных на территории поселения, осуществление земельного контроля за использованием земель поселения.

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Само по себе возведение самовольной постройки является правонарушением, нарушением норм как частного, так и публичного права. Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 03.07.2007 № 595-О-П: самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство. Поэтому лицо, осуществившее самовольную постройку, не является ее законным владельцем.

Вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации три признака самовольной постройки, а именно: постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений, либо с нарушением градостроительных и строительных норм и правил (причем для определения ее таковой достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков), и установил в пункте 2 той же статьи последствия, то есть санкцию за данное правонарушение в виде отказа признания права собственности застройщиком и сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

Из буквального смысла приведенной нормы следует, что содержащаяся в ней санкция может быть применена, если доказана вина в осуществлении самовольной постройки. Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из трех условий, перечисленных в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, по общему правилу правовым последствием осуществления самовольной постройки должен быть ее снос.

Согласно разъяснениям, изложенным в пунктах 22 и 24 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки.

Обоснование искового требования сводится к тому, что объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Броз Тито, д. 2, корп. 1, принадлежащий ответчику на праве собственности, самовольно реконструирован, путем пристроя вспомогательных объектов, без получения соответствующего разрешения.

В силу пункта 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

В соответствии с нормами статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также положениями статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 № 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, где планируется строительство. К заявлению о выдаче разрешения в обязательном порядке должны прилагаться правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации, а также иные предусмотренные статьей 51 данного Кодекса документы.

Согласно подпункту 2 пункта 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других).

Учитывая изложенное, суд отмечает, что правомерность заявленного требования о сносе возведенного навеса, истцом мотивирована.

Доводы истца относительно возможности сноса самовольно возведенных пристроев к основному зданию, суд признает недоказанными, исходя из следующего.

Из материалов дела следует, что в Управление Росреестра по Омской области поступило заявление о регистрации сделки в отношении объекта, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Броз Тито, д. 2, корп. 1. Согласно кадастровому паспорту, предоставленному в порядке внутриведомственного взаимодействия в кадастре недвижимости объект, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Броз Тито, д. 2, корп. 1 учтен с площадью 1 769,8 кв.м., тогда как по сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, площадь объекта составляет 1 468,5 кв.м.

Означенные обстоятельства свидетельствуют о незаконной реконструкции капитального объекта, принадлежащего ответчику на праве собственности, между тем, доказательства возможности сноса заявленных объектов, без соразмерного причинения вреда основному зданию, в нарушение положений статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, истцом в материалы дела не представлены.

По убеждению суда, при наличии соответствующих и достаточных доказательств, доступным способом восстановления положения, существовавшего до предполагаемого истцом нарушения права, применительно к самовольно реконструируемым объектам является приведение их технических

характеристик в первоначальное состояние, что представляет собой иной материальный иск, имеющий не совпадающие с рассматриваемым предмет и основания.

Совокупность приведённых выше обстоятельств исключает возможность удовлетворения иска Департамента по изложенному предмету и основаниям.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 168-170 и 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

в удовлетворении иска Департамента имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) отказать.

Решение вступает в законную силу по истечении месяца со дня принятия, может быть обжаловано в течение месяца со дня принятия путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Омской области.

Информация о движении дела может быть получена путём использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

С.В. Ярковой