



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

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
29 января 2020 года

Дело №А41-78576/19

Резолютивная часть решения объявлена 27 января 2020 года
Полный текст решения изготовлен 29 января 2020 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующий судья Ж.П. Борсова,
при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Одинаевым Х.Н., рассмотрел в судебном заседании дело по иску Администрации городского округа Балашиха (ИНН 5001106672, ОГРН 1165001050026)
к ИП Пак А.В. (ИНН 772801477233, ОГРН 304770000545054),
третьи лица: Комитет по управлению имуществом Администрации городского округа Балашиха (ИНН 5001106785 ОГРН 1165001050158), Главное управление государственного строительного надзора Московской области (ИНН 7707029720, ОГРН 1037739442707), Министерство строительного комплекса Московской области (ИНН 5024129524, ОГРН 1125024004973), Министерство жилищной политики Московской области (ИНН 5024190060, ОГРН 1185053034746),
о признании объекта самовольной постройкой,
при участии в судебном заседании: согласно протоколу с/з.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов суду, ходатайств не заявлено.

Рассмотрев материалы дела, суд

УСТАНОВИЛ:

Администрация городского округа Балашиха (ИНН 5001106672, ОГРН 1165001050026) обратилась в арбитражный суд с иском к ИП Пак А.В. (ИНН 772801477233, ОГРН 304770000545054), третьи лица: Комитет по управлению имуществом Администрации городского округа Балашиха (ИНН 5001106785 ОГРН 1165001050158), Главное управление государственного строительного надзора Московской области (ИНН 7707029720, ОГРН 1037739442707), Министерство строительного комплекса Московской области (ИНН 5024129524, ОГРН 1125024004973), Министерство жилищной политики Московской области (ИНН 5024190060, ОГРН 1185053034746), с требованиями:

- признать объект, представляющий собой автомойку самообслуживания, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, ш. Энтузиастов, в районе д. 14, на земельном участке с кадастровым номером: 50:15:0010601:35, площадью 1076 кв.м,

имеющем категорию земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение объектов дорожного сервиса, самовольной постройкой;

- обязать ИП Пака Александра Владиславовича за счет собственных денежных средств снести объект, представляющий собой автомойку самообслуживания, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, ш. Энтузиастов, в районе д. 14, на земельном участке с кадастровым номером: 50:15:0010601:35, площадью 1076 кв.м, имеющем категорию земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение объектов дорожного сервиса;

- в случае неисполнения решения суда, предоставить Администрации Городского округа Балашиха, право сноса объекта, представляющего собой автомойку самообслуживания, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, ш. Энтузиастов, в районе д. 14, на земельном участке с кадастровым номером: 50:15:0010601:35, площадью 1076 кв.м, имеющем категорию земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение объектов дорожного сервиса.

Представитель истца поддержал заявленные требования.

Представитель ответчика по иску возражал.

Представители третьих лиц, надлежащим образом извещенных, в судебное заседание не явились. Дело рассмотрено в порядке ст.ст. 123, 156 АПК РФ.

Заслушав представителей сторон спора, исследовав письменные материалы дела, арбитражный суд приходит к следующему.

26.12.2018 в адрес Администрации Городского округа Балашиха из Госстройнадзора Московской области поступило уведомление № 07Исх-908709-09 в отношении объекта «Автомойка самообслуживания», расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, ш. Энтузиастов, в районе д. 14 (далее - Объект), для принятия мер в соответствии со ст. 222 ГК РФ.

Как следует из Акта проверки Госстройнадзора Московской области № 09-08-068800-4-03 от 10.09.2018, ИП Пак А.В., являясь застройщиком спорного объекта, в нарушение требований ст. 55 Градостроительного кодекса РФ допускает эксплуатацию Объекта без полученного в установленном законом порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Спорный объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0010601:35, площадью 1076 кв.м., имеет категорию земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение объектов дорожного сервиса.

Указанный земельный участок был образован путем размежевания земельного участка с кадастровым номером 50:15:0010601:22, общей площадью 3 393 кв.м., по адресу: Московская область, г. Балашиха.

Право собственности ИП Пак А.В. на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0010601:22 зарегистрировано 30.01.2015 (основание государственной регистрации права: Договор купли-продажи земельного участка от 28.11.2014 № ЗУ-22).

По данным Росреестра 25.12.2017 данный земельный участок был снят с кадастрового учета и поделен на 4 самостоятельных земельных участка: 50:15:0010601:33, площадью 677 кв.м., 50:15:0010601:34, площадью 961 кв.м., 50:15:0010601:35, площадью 1076 кв.м., 50:15:0010601:36, площадью 85 кв.м.

Согласно сведениям из ЕГРН правообладателем земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0010601:35 является Пак А.В. (государственная регистрация права собственности произведена 02.07.2018).

Исковые требования мотивированы тем, что 10.09.2018 Госстройнадзором Московской области в отношении Пака А.В. был составлен протокол об административном правонарушении № 09-08-068800-6-01 по ст. 9.5 ч. 5 КоАП РФ и выдано Предписание № 09-08-068800-5-03 о необходимости в срок до 10.10.2018 устранить выявленные нарушения.

По результатам проведенной Госстройнадзором Московской области 29.10.2018 повторной проверки был составлен Акт № 09-08-068800-4-04, из которого следует, что

Предписание от 10.09.2018 Застройщиком выполнено не было, в связи с чем 29.10.2018 в отношении Пака А.В. был составлен протокол об административном правонарушении № 09-08-068800-6-02 по ст. 19.5 КоАП РФ.

22.01.2019 Истец в целях недопущения нарушений действующего законодательства вручил Паку А.В. Уведомление № Иск-93 о необходимости принятия мер по приведению в соответствие разрешительной документации и получению разрешения на строительства Объекта в срок до 01.04.2019.

До настоящего времени указанные недостатки Ответчиком не устранены. Истец разрешений на строительство, ввод Объекта в эксплуатацию не выдавал. Сведения о выданных разрешениях на строительство, на ввод Объекта в эксплуатацию Министерством строительного комплекса Московской области (Министерством жилищной политики Московской области) у Истца отсутствуют.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в суд.

Рассматривая требования истца по существу, суд исходит из следующего.

Согласно [пункту 2 статьи 209](#) Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. Создание имущества с нарушением требований законодательства не влечет возникновения права собственности ([пункт 1 статьи 218](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии со [статьей 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, 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, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Кроме того, из анализа Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014г. следует вывод, что при рассмотрении дел о сносе самовольного строения должны быть установлены обстоятельства, указывающие на допущенные при строительстве существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил: необходимо выяснить, какие конкретно негативные последствия наступили для истца, создана ли при этом угроза жизни и здоровью граждан.

В указанном обзоре обращено внимание судов, что сами по себе отдельные нарушения, которые могут быть допущены при возведении постройки, не являются безусловным основанием для сноса строения, поскольку постройка может быть снесена лишь при наличии со стороны лица, осуществившего ее, нарушений, указанных в ст. 222 ГК РФ.

Из смысла ст. 222 ГК РФ и разъяснений к ней, данных ВС РФ, следует, что снос самовольной постройки является исключительной мерой, направленной на защиту нарушенных или нарушаемых прав заявителя, а также в случае создания угрозы жизни и здоровью граждан.

Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 03.07.2007 №595-0-П разъяснил, что 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.

Таким образом, осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из трех условий, перечисленных в пункте 1 статьи 222 ГК РФ.

Исходя из разъяснений, содержащихся в абзаце втором пункта 22 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "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 с иском о сносе самовольной постройки.

В соответствии со статьей 12 ГК РФ одним из способов защиты гражданских прав является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 указанной статьи.

Как следует из материалов дела, спорный объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0010601:35, площадью 1076 кв.м., имеет категорию земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение объектов дорожного сервиса.

Указанный земельный участок был образован путем размежевания земельного участка с кадастровым номером 50:15:0010601:22, общей площадью 3 393 кв.м., по адресу: Московская область, г. Балашиха.

Право собственности ИП Пак А.В. на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0010601:22 зарегистрировано 30.01.2015 (основание государственной регистрации права: Договор купли-продажи земельного участка от 28.11.2014 № ЗУ-22).

По данным Росреестра 25.12.2017 данный земельный участок был снят с кадастрового учета и поделен на 4 самостоятельных земельных участка: 50:15:0010601:33, площадью 677 кв.м., 50:15:0010601:34, площадью 961 кв.м., 50:15:0010601:35, площадью 1076 кв.м., 50:15:0010601:36, площадью 85 кв.м.

Согласно сведениям из ЕГРН правообладателем земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0010601:35 является Пак А.В. (государственная регистрация права собственности произведена 02.07.2018).

Возражая против удовлетворения исковых требований, ответчик указал, что спорный объект не отвечает признакам объекта недвижимости, не является капитальным, что не позволяет применить к нему правил ст. 222 ГК РФ.

В целях выяснения данного обстоятельства, определением суда от 11 ноября 2019 года по делу была назначена судебная экспертиза, проведения которой поручено эксперту ООО «СТРОЙЭКСПЕРТИЗА» Пивторан Владимиру Евгеньевичу, имеющему высшее образование (Восточно-Сибирский технологический институт), квалификация – инженер – механик, диплом ЦВ №448197 (регистрационный номер №610 от 17.06.1994 г.), удостоверение о повышении квалификации по программе «Строительно-техническая экспертиза» № 0011611 от 13.03.2015 г. (Государственный строительный надзор, строительный контроль и экспертиза в строительстве), сертификат соответствия №008511 от 12.11.2010 г. для судебных экспертов по специальности «Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом; разработка вариантов указанного раздела», сертификат соответствия № 008512 от 12.11.2010 г. для судебных экспертов по специальности «Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий», удостоверение о действительном членстве в Некоммерческом партнерстве «Палата судебных экспертов»

№5002 от 15.10.2009 г., включенного в Национальный реестр специалистов в области строительства с присвоением идентификационного номера специалиста С-50-077850.

На разрешение эксперта поставлен вопрос:

- Является ли объект - «Мойка самообслуживания», расположенная по адресу: Московская область, г. Балашиха, шоссе Энтузиастов, вл. 12А, объектом, прочно связанным с землей, перемещение которого без несоразмерного причинения вреда его назначению невозможно, то есть капитальным?

В материалы дела поступило заключение эксперта № 38/12-19 от 17 декабря 2019 года, согласно которому эксперт пришел к следующему выводу:

- Мойка самообслуживания, расположенная по адресу: Московская область, г. Балашиха, шоссе Энтузиастов, вл. 12А, не является капитальным объектом, прочно связанным с землей, перемещение которого без несоразмерного причинения вреда его назначению невозможно.

Правовые основы проведения судебных экспертиз в арбитражном процессе регулируются положениями Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и Федерального закона "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 73-ФЗ).

В соответствии с [частью 2 статьи 86](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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.

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.

В соответствии со [ст. 86](#) АПК РФ и [ст. 25](#) Федерального закона "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" на основании проведенных исследований с учетом их результатов эксперт от своего имени или комиссия экспертов дают письменное заключение и подписывают его.

Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Требования к содержанию заключения эксперта установлены [статьей 25](#) Закона N 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.

С учетом требований изложенных выше норм права надлежащим образом выполненное экспертное заключение должно содержать подробное описание проведенных исследований, сделанные в результате этих исследований выводы и ответы на поставленные арбитражным судом вопросы.

Оценив в соответствии со [ст. 71](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации экспертное заключение, арбитражный суд пришел к выводу, что оно оформлено в соответствии с требованиями [статей 82, 83, 86](#) АПК РФ, в нем отражены все предусмотренные [частью 2 статьи 86](#) АПК РФ сведения.

Экспертное заключение основано на материалах дела, является ясным и полным, противоречия в выводах эксперта отсутствуют.

В экспертном заключении содержатся ответы на поставленный судом вопрос, заключение мотивировано, выводы эксперта предельно ясны, обоснованы исследованными им обстоятельствами, содержат ссылки на представленные судом для производства экспертизы доказательства.

Экспертом обоснованы выбранные им методы исследования.

Какие-либо доказательства того, что представленное в материалы дела заключение является недостаточно ясным и полным, в материалы дела не представлены.

Экспертное заключение подписано экспертом Пивторан В.Е., который предупрежден судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

При назначении экспертизы отвод эксперту никем из участвующих в деле лиц не заявлен. Обстоятельств, связанных с заинтересованностью эксперта по отношению к кому-либо из участников спора, арбитражным судом не установлено. Квалификация эксперта подтверждена представленными документами.

От представителей сторон спора ходатайств о назначении повторной экспертизы не поступило.

В ч. 1 ст. 4 АПК РФ установлено, что заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

В силу ч. 1 ст. 9 АПК РФ судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности.

Согласно ч. 2 ст. 9 АПК РФ лица, участвующие в деле несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

В соответствии с ч. 1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Следует отметить, что положениями Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлен принцип распределения бремени доказывания.

Статьей 65 АПК РФ установлена обязанность представления доказательств в обоснование приводимых доводов, которая возложена на всех лиц, участвующих в деле. Перечень средств доказывания содержится в ч. 2 ст. 64 АПК РФ. Оценка доказательств осуществляется судом в соответствии с правилами главы 7 АПК РФ. В силу ст. ст. 67, 68, 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению и с позиций их относимости, допустимости, достоверности, достаточности и взаимной связи в их совокупности.

При изложенных выше обстоятельствах, исследовав и оценив в порядке, предусмотренном ст.71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные сторонами в обоснование своих доводов и возражений доказательства, исходя из предмета и оснований заявленных исковых требований, принимая во внимание результаты проведенной в рамках настоящего дела судебной экспертизы, суд полагает недоказанным наличие оснований, предусмотренных ст.222 ГК РФ, для признания объекта самовольной постройкой и его сноса.

Судебные расходы распределяются в соответствии со ст. 110 АПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В иске отказать.

Взыскать с Администрации городского округа Балашиха в пользу ИП Пак А.В. расходы на проведение экспертизы в размере 45 000,00 руб.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Судья

Ж.П. Борсова