



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

Г. Новосибирск

дело № А45-33334/2018

05 июля 2019 года

Резолютивная часть решения объявлена 28 июня 2019 года.

В полном объеме решение изготовлено 05 июля 2019 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Смерчинской Я.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Хогуля А.С., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску мэрии города Новосибирска

к обществу с ограниченной ответственностью «ВЕРС»,

третье лицо: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области,

об обязанности освободить земельный участок путем сноса (демонтажа) нежилого здания (магазина модульного типа),

при участии в судебном заседании представителя истца Вяжевич А.С. по доверенности № 01/40/0724 от 24.12.2018,

УСТАНОВИЛ:

Мэрия города Новосибирска обратилась в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ВЕРС» (далее – ООО «ВЕРС») об обязанности в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу освободить земельный участок с кадастровым номером 54:35:074455:54 площадью 151 кв. м., расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Большевикская (12), а именно снести (демонтировать) нежилое здание (магазин модульного типа) с кадастровым номером 54:35:074455:80 площадью 389,7 кв. м., расположенное по адресу: г. Новосибирск, ул. Большевикская, д. 12, с учетом изменения исковых требований по правилам статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), принятого судом.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (далее – Управление Росреестра).

В обоснование исковых требований мэрия города Новосибирска ссылается на создание ответчиком на земельном участке, ранее предоставленном ему на основании договора аренды, объекта – магазина модульного типа, право собственности на который зарегистрировано за ответчиком как на недвижимое имущество. Спорный объект создан ответчиком на земельном участке с нарушением установленных требований. По истечении срока действия договора аренды мэрия города Новосибирска потребовала вернуть земельный участок, однако данное требование ответчиком выполнено не было. По окончании срока действия договора аренды ответчик земельный участок не освободил, в первоначальное состояние, пригодное для дальнейшего использования, не привел, до настоящего времени самовольно занимает земельный участок в отсутствие установленных на то правовых оснований.

В судебном заседании 28.06.2019 представитель истца заявил об изменении исковых требований, с учетом которого заявил дополнительное требование об указании в резолютивной части судебного акта, что настоящее решение суда служит основанием для внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) о прекращении права собственности ООО «ВЕРС» на нежилое здание (магазин модульного типа) с кадастровым номером 54:35:074455:80 площадью 389,7 кв. м., расположенное по адресу: г. Новосибирск, ул. Большевикская, д. 12 (запись о государственной регистрации права 54-54/001-54/001/882/2015-712/2 от 15.09.2015).

В соответствии с частью 1 статьи 49 АПК РФ истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований.

Из приведенной процессуальной нормы следует, что истец вправе изменить либо предмет, либо основания требований. Одновременное изменение и предмета, и оснований иска, фактически приводящее к заявлению в рамках рассматриваемого арбитражным судом дела новых (самостоятельных) требований не допускается.

Между тем требование об указании в судебном акте на наличие оснований для внесения записи к ЕГРН о прекращении права собственности на нежилое здание по существу направлено на оспаривание зарегистрированного права ответчика и представляет собой самостоятельный способ защиты права, имеющий самостоятельные

предмет и основания. С учетом принятого судом уточнения истцом исковых требований, такое требование истцом заявлено не было.

Довод истца о включении в первоначальное исковое заявление ходатайства об указании резолютивной части судебного акта на то, что решение суда служит основанием для внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о прекращении права собственности на здание, судом не принимается, поскольку изложенное в первоначальном исковом заявлении ходатайство представляло собой не самостоятельное исковое требование, а являлось дополнением к исковому требованию о сносе самовольной постройки, поэтому не могло рассматриваться как требование, имеющее самостоятельный предмет и основания.

Таким образом, предъявление требования об указании в резолютивной части судебного акта, что решение суда служит основанием для внесения записи в ЕГРН в рамках рассмотрения иска с иными предметом и основаниями не соответствует положениям статьи 49 АПК РФ. Данные обстоятельства препятствуют принятию судом соответствующего уточнения исковых требований.

Ответчик, возражая против иска, представил отзыв и дополнительный отзыв на исковое заявление, ссылаясь на использование земельного участка в соответствии с его назначением для эксплуатации магазина модульного типа; спорный объект является некапитальным строением, право собственности на которое зарегистрировано в ЕГРН ошибочно, поэтому нормы статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации о сносе самовольной постройки в данном случае не подлежат применению; договор аренды земельного участка считает возобновленным на неопределенный срок. В отзыве на исковое заявление, поступившем в арбитражный суд 18.03.2019, ответчик заявил о пропуске истцом срока исковой давности, ссылаясь на осведомленность истца о возведении объекта и государственной регистрации права собственности на него 24.03.2014, то есть за пределами трехлетнего срока для защиты права ответчика.

К судебному заседанию в арбитражный суд поступило ходатайство ответчика об отложении судебного разбирательства, мотивированное занятостью представителей ответчика, необходимостью подготовки отзыва в связи с уточнением истцом исковых требований.

В соответствии со статьей 158 АПК РФ арбитражный суд откладывает судебное разбирательство в случаях, предусмотренных Кодексом, а также в случае неявки в судебное заседание лица, участвующего в деле, если в отношении этого лица у суда отсутствуют сведения об извещении его о времени и месте судебного разбирательства.

Согласно части 3 статьи 156 АПК РФ при неявке в судебное заседание арбитражного суда истца и (или) ответчика, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, суд вправе рассмотреть дело в их отсутствие.

Исходя из положений статей 156, 158 АПК РФ, отложение судебного заседания является правом суда, реализуемым при наличии объективных обстоятельств, препятствующих рассмотрению дела в данном судебном заседании.

В соответствии с частью 5 статьи 159 АПК РФ арбитражный суд вправе отказать в удовлетворении заявления или ходатайства в случае, если они не были своевременно поданы лицом, участвующим в деле, вследствие злоупотребления своим процессуальным правом и явно направлены на срыв судебного заседания, затягивание судебного процесса, воспрепятствование рассмотрению дела и принятию законного и обоснованного судебного акта, за исключением случая, если заявитель не имел возможности подать такое заявление или такое ходатайство ранее по объективным причинам.

Частью 4 статьи 59 АПК РФ предусмотрено, что дела организаций ведут в арбитражном суде их органы, действующие в соответствии с федеральным законом, иным нормативным правовым актом или учредительными документами организаций. Представителем в арбитражном суде может быть дееспособное лицо с надлежащим образом оформленными и подтвержденными полномочиями на ведение дела, за исключением лиц, указанных в статье 60 Кодекса (часть 6 статьи 59 АПК РФ).

Согласно части 2 статьи 41 АПК РФ лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами. Злоупотребление процессуальными правами лицами, участвующими в деле, влечет за собой для этих лиц предусмотренные Кодексом неблагоприятные последствия. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий (часть 2 статьи 9 АПК РФ).

Соответственно, выбор способа участия в судебном разбирательстве путем ведения дела органом юридического лица или представителем, действующим на основании надлежащим образом оформленной доверенности, определяется самостоятельно лицом, участвующим в деле, с отнесением на данное лицо риска наступления последствий совершения или несовершения им процессуальных действий.

Рассмотрение ходатайства лица, участвующего в деле, производится судом с учетом задач и принципов арбитражного судопроизводства, в частности: справедливое

публичное разбирательство в разумный срок, обеспечение равноправия сторон в арбитражном суде, состязательность сторон, недопустимость суду своими действиями ставить какую-либо из сторон в преимущественное положение, равно как и умалять права одной из сторон (статьи 2, 6, 6.1, 7, 8, 9 АПК РФ).

Заявляя ходатайство об отложении судебного разбирательства, ответчик не представил документального подтверждения существования обстоятельств, препятствующих явке в судебное заседание иного представителя, а равно лица, осуществляющего полномочия органа юридического лица и уполномоченного действовать от имени ООО «ВЕРС» без доверенности. Из представленных в обоснование ходатайства сведений о занятости представителей такие обстоятельства также не усматриваются. Документальное подтверждение наличия уважительных причин неявки представителей ответчика в судебное заседание суду также не представлено.

Суд принимает во внимание реализацию ответчиком процессуальных прав, предоставленных ему арбитражным процессуальным законом, в том числе представлением отзыва на исковое заявление, участия представителей ответчика в судебных заседаниях по делу, представление им пояснений по своей позиции, реализацию права на заявление ходатайств и возражений против иска.

Дата и время судебного заседания определены непосредственно в судебном заседании с учетом мнения представителя ООО «ВЕРС», принявшего участие в судебном заседании. Представители сторон извещены о времени и месте судебного разбирательства под расписку, что соответствует правилам части 9 статьи 158 АПК РФ.

Суд также учитывает, что в судебном заседании 28.06.2019 уточнение истцом исковых требований судом не принято как противоречащее положениям статьи 49 АПК РФ. С исковым требованием мэрии города Новосибирска, поддерживаемым истцом в судебном заседании, ответчик ознакомлен, указанное требование обсуждалось в судебном заседании. Обстоятельства, указанные истцом в обоснование иска, были заявлены первоначально в исковом заявлении, впоследствии истцом поддерживались. Относительно данных обстоятельств ответчик изложил свою позицию в отзыве и дополнительном отзыве на исковое заявление, и эти обстоятельства неоднократно обсуждались в судебных заседаниях. Новые доказательства в судебном заседании участвующими в деле лицами представлены не были.

Рассмотрев заявленное ответчиком ходатайство об отложении судебного разбирательства, с учетом представления им в материалы дела отзыва на исковое

заявление, наличия у ответчика возможности представить суду имеющиеся у него доказательства, арбитражный суд не находит оснований для удовлетворения ходатайства, поскольку отложение судебного заседания приведет к затягиванию судебного процесса и к нарушению разумного срока судопроизводства в арбитражном суде. С учетом изложенного, указанная в ходатайстве представителя ответчика причина его неявки в судебное заседание не является достаточным основанием для отложения судебного разбирательства.

Управление Росреестра, получившее судебное извещение и извещенное посредством размещения определения суда на официальном сайте арбитражного суда в сети Интернет по правилам части 1 статьи 122 АПК РФ, представителя в судебное заседание не направило, представило отзыв на исковое заявление, сообщило о государственной регистрации права собственности ответчика на магазин площадью 389,7 кв. м. по его заявлению на основании декларации об объекте недвижимого имущества с упрощенном порядке.

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, наличие доказательств надлежащего извещения ответчика и третьего лица о времени и месте судебного заседания, арбитражный суд рассматривает дело в отсутствие их представителей по правилам статьи 156 АПК РФ.

Исследовав представленные сторонами доказательства и приводимые им доводы, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, арбитражный суд установил следующее.

Как усматривается из материалов дела, ответчику принадлежит двухэтажный магазин модульного типа общей площадью 389,7 кв. м., расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Большевистская, д. 12.

Магазин модульного типа возведен ООО «ВЕРС» на основании проектной документации № Д-05-06-КЖ на установку магазина модульного типа по ул. Большевистская в Октябрьском районе, составленного на основании задания на эскизное проектирование магазина модульного типа.

18.04.2014 проведен государственный кадастровый учет магазина модульного типа с присвоением кадастрового номера 54:35:074455:80. 24.03.2014 на данный объект в ЕГРН было зарегистрировано право собственности на данный объект недвижимое имущество с указанием назначения – нежилое здание. 05.08.2015 в ЕГРН был зарегистрирован переход права собственности на указанный объект от истца к ООО

«Ангара» на основании договора купли-продажи, а 15.09.2015 зарегистрирован переход права собственности от ООО «Ангара» к истцу. Изложенные обстоятельства усматриваются из отзыва Управления Росреестра, подтверждены выпиской из ЕГРН от 14.08.2018 и в судебных заседаниях подтверждались пояснениями представителей ответчика.

Спорный объект занимает земельный участок с кадастровым номером 54:35:074455:54 общей площадью 151 кв. м., сведения о зарегистрированных правах на который, ограничениях или обременениях права в ЕГРН отсутствуют, что следует из выписки из ЕГРН от 14.08.2018.

На основании договора аренды от 26.06.2014, заключенного между мэрией города Новосибирска (арендодатель) и ООО «ВЕРС» (арендатор), земельный участок с кадастровым номером 54:35:074455:54 предоставлен в аренду ответчику для эксплуатации магазина модульного типа на срок с 26.06.2014 по 26.06.2017 (пункты 1.1, 1.3, 1.4 договора аренды).

По истечении срока действия договора аренды мэрия города Новосибирска направила в адрес ООО «ВЕРС» письмо от 05.07.2017 № 31/19/07256, которым потребовало освободить земельный участок и снести (демонтировать) спорный объект. Направление указанного извещения в адрес ответчика подтверждается списком внутренних почтовых отправлений от 28.08.2018 № 109-08 с отметкой организации почтовой связи о приеме корреспонденции по списку.

14.06.2017 отделом муниципального контроля управления по земельным ресурсам мэрии города Новосибирска проведен осмотр указанного выше земельного участка. составлен акт осмотра № 769293, согласно которому на участке расположено одноэтажное строение, дополнительно занимающее прилегающую к данному земельному участку территорию ориентировочной площадью 80 кв. м. путем размещения части этого строения. При этом, документы устанавливающие право пользования указанным земельным участком, оформленные в установленном порядке, у ответчика отсутствуют.

Полагая, что действиями ответчика нарушены права истца в отношении земельного участка, мэрия города Новосибирска обратилась в арбитражный суд с рассматриваемым иском.

Согласно части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

На основании статьи 9 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права. Пределы осуществления гражданских прав ограничены недопущением их осуществления исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действий в обход закона с противоправной целью, заведомо недобросовестного осуществления гражданских прав (злоупотребления правом) (часть 1 статьи 10 ГК РФ).

В силу статьи 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется способами, установленными в данной статье, в том числе путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения (абзац 3 статьи 12 ГК РФ).

Возможность обращения в арбитражный суд с заявлением о признании зарегистрированного права собственности отсутствующим вытекает из статей 11 и 12 ГК РФ, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права.

Согласно статье 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В соответствии со статьей 304 ГК РФ, собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Статьей 305 ГК РФ установлено, что права, предусмотренные статьями 301 - 304 Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 45 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление от 29.04.2010 № 10/22), применяя статью 304 ГК РФ, в силу которой собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, судам необходимо учитывать следующее.

В силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Согласно выписке из ЕГРН правообладатель земельного участка с кадастровым номером 54:35:074455:54 не установлен.

Статьей 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлено, что отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для распоряжения ими.

По смыслу указанной нормы права, отсутствие разграничения государственной собственности на землю, а равно и отсутствие государственной регистрации права собственности на земельный участок, не является препятствием как для распоряжения данным земельным участком в установленном законом порядке, так и для защиты прав на данные земельные участки.

Соответственно, отсутствие зарегистрированных прав на земельные участки не препятствует обращению с иском о защите прав на такие земельные участки органом, уполномоченным на распоряжение данными участками.

Следовательно, мэрия города Новосибирска является лицом, наделенным правомочием защищать свои права путем предъявления к нарушителю требования о пресечении правонарушения и восстановления положения, существовавшего до нарушения права.

Статьей 60 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предусмотрено, что нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению, в том числе путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих прав или создающих угрозу его нарушения (пункт 4 части 2 статьи 60).

В соответствии с пунктом 2 статьи 62 ЗК РФ на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, может быть

принуждено к исполнению обязанности в натуре, в частности, к освобождению земельного участка. При этом обязанность привести самовольно занятый земельный участок в пригодное для использования состояние возлагается на лицо, виновное в земельных правонарушениях (статья 76 ЗК РФ).

Следуя материалам дела, после возведения спорного объекта ответчик осуществил действия по кадастровому учету магазина модульного типа и государственной регистрации права собственности на него как на недвижимое имущество. Впоследствии ответчиком был совершен ряд последовательных сделок с указанным объектом, предполагающих государственную регистрацию перехода права собственности, которая и была осуществлена регистрирующим органом, с учетом того, что права на данный объект как недвижимое имущество первоначально были зарегистрированы в ЕГРН. С 15.09.2015 в ЕГРН содержатся сведения о государственной регистрации права собственности ООО «ВЕРС» на нежилое здание – магазин модульного типа, что подтверждается отзывом Управления Росреестра, выпиской из ЕГРН от 14.08.2018.

Изложенные обстоятельства свидетельствуют о совершении ответчиком действий, направленных на создание у других лиц, полагающихся на достоверность сведений Единого государственного реестра юридических лиц, в том числе у истца, осведомленности о строительстве ООО «ВЕРС» объекта недвижимости и принадлежности этого объекта ответчику на праве собственности.

При этом ответчиком не было получено разрешение на строительство нежилого здания, обязательность получения которого при строительстве здания установлена статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

В отношении объектов, подпадающих по своим физическим характеристикам под понятие недвижимого имущества, созданных с нарушением требований законодательства, применяются положения статьи 222 ГК РФ.

В соответствии с пунктом 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.

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 установленными требованиями, 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 установленными исключениями (пункт 2 статьи 222 ГК РФ).

Вместе с этим положения статьи 222 ГК РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости. Лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (статья 304 ГК РФ) (пункт 29 Постановления от 29.04.2010 № 10/22).

Исходя из приведенных выше законоположений и разъяснений, определение вида объекта как капитального или некапитального обуславливает и способ защиты права, которое может быть нарушено возведением такого объекта. Следовательно, в рассматриваемом случае обстоятельством, имеющим существенное значение для правильного рассмотрения спора, является отнесение объекта к объектам капитального строительства, что соответствует разъяснениям, сформулированным в пункте 1 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4(2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 20.12.2016. Соответственно, при рассмотрении данного дела подлежит определению вид объекта как капитального или некапитального.

Согласно пунктам 10, 10.2 статьи 1 ГрК РФ объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие). Некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

Утверждая о некапитальном характере спорного объекта, ответчик представил заключение ООО «Кеникс проект» от 26.11.2018, согласно выводам которого магазин не является объектом капитального строительства ввиду отсутствия заглубленного фундамента, относится к сооружениям не стационарного типа, имеет в своей конструктивной схеме сборно-разборные конструкции, в связи с чем, в случае необходимости, может по решению органа исполнительной власти быть разобран и перемещен.

Вместе с тем исследовательская часть представленного ответчиком заключения не содержит сведений о проведенных исследованиях объекта, о способах и методах установления обстоятельств, на основании которых специалистом сделаны выводы, изложенные в заключении, что приводит к невозможности проверить достоверность данного заключения по правилам части 2 статьи 71 АПК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 82 АПК РФ, для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

Согласно части 3 статьи 86 АПК РФ по ходатайству лица, участвующего в деле, или по инициативе арбитражного суда эксперт может быть вызван в судебное заседание.

Поскольку для определения конструктивных характеристик объекта необходимы специальные познания в области строительства, выходящие за пределы компетенции арбитражного суда, с целью проверки доводов представителей сторон относительно наличия у спорного объекта признаков объекта капитального строительства, по ходатайству ответчика определением от 16.01.2019 назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено обществу с ограниченной ответственностью обществу с

ограниченной ответственностью «Центр Судебных Экспертиз» эксперту Кем Владимиру Ивановичу.

Согласно заключению эксперта от 18.02.2019 № 2758, составленному экспертом Кем В.И., завершённое строительством двухэтажное строение модульного типа, которое находится в эксплуатации, объектом капитального строительства не является, так как завершено строительством и находится в эксплуатации.

Между тем заключение эксперта от 18.02.2019 № 2758 не позволяет с достаточной ясностью установить ответ на поставленный судом вопрос об отнесении объекта с кадастровым номером 54:35:074455:80 к объектам капитального строительства с учетом его конструктивных и технических характеристик, в том числе наличия или отсутствия неразрывной связи с землей, возможности перемещения объекта без несоразмерного ущерба.

В судебном заседании 19.03.2019 проведен опрос эксперта Кем В.И., в ходе которого эксперт пояснил, что осмотр подземной части объекта им не проводился, поскольку доступ к внутренним помещениям объекта ответчиком не был обеспечен. Ответчик ссылался на наличие уважительных причин невозможности доступа.

Эксперт сообщил, что окончательный вывод по поставленному судом вопросу возможен после проведения полного осмотра объекта, в том числе помещений, подземной части объекта.

Согласно части 1 статьи 87 АПК РФ при недостаточной ясности или полноте заключения эксперта, а также при возникновении вопросов в отношении ранее исследованных обстоятельств дела может быть назначена дополнительная экспертиза, проведение которой поручается тому же или другому эксперту.

Ответчиком было заявлено ходатайство о проведении повторной судебной экспертизы, мотивированное неполнотой и противоречиями экспертного заключения.

Вопреки доводам ходатайства ответчика, противоречия в выводах эксперта из экспертного заключения не усматриваются. Неполнота экспертного исследования, обусловленная неполнотой проведенного экспертом осмотра объекта исследования в связи с отсутствием доступа в объект, является основанием для назначения дополнительной судебной экспертизы, согласно части 1 статьи 87 АПК РФ. Основания для проведения повторной судебной экспертизы в данном случае отсутствуют, поэтому ходатайство ответчика отклонено судом.

Определением от 18.04.2019 назначена дополнительная судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой назначено ООО «Центр Судебных Экспертиз» эксперту Кем В.И.

Согласно выводам заключения эксперта от 21.05.2019 № 2758-Д, составленного экспертом Кем В.И. по результатам экспертного исследования и натурного осмотра объекта, зафиксированного фотоматериалами, включенными в состав экспертного заключения, магазин модульного типа с кадастровым номером 54:35:074455:80, площадью 389,7 кв. м., расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Большевистская, д. 12, объектом недвижимого имущества не является. Данный объект признаками капитального характера не обладает из-за отсутствия фундамента, который должен обеспечивать прочную связь с землей. Возможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению имеется только путем его демонтажа.

Выводы эксперта соответствуют приложенным к заключению фотоматериалам и приведенному в исследовательской части заключения ходу исследования. При проведении судебной экспертизы эксперт предупрежден об уголовной ответственности, предусмотренной статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации определением суда, подписками, включенными в состав экспертного заключения. Экспертное заключение содержит ясные и четкие выводы, мотивированные описанием исследования и предпосылок таких выводов. Результат экспертного исследования основан на представленных материалах и согласуется с иными имеющимися в деле доказательствами, в том числе проектной документацией на объект, локальным сметным расчетом на монтаж модельного здания. Исследовательская часть позволяет установить последовательность действий эксперта по определению подлинности подписей и способа их нанесения. Неясности и внутренние противоречия в заключении эксперта отсутствуют. Поскольку заключение эксперта соответствует требованиям статьям 82, 86 АПК РФ, Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», содержит подробное описание проведенного исследования, не допускает неоднозначного толкования, не вводит в заблуждение, арбитражный суд принимает заключение эксперта от 21.05.2019 № 2758-Д как надлежащее и достоверное доказательство по делу.

Таким образом, совокупностью представленных в дело доказательств подтверждается довод ответчика о некапитальном характере объекта.

Согласившись с указанным доводом, истец заявил об изменении исковых требований, с учетом которого поддерживает исковые требования, направленные на освобождение ответчиком земельного участка путем демонтажа спорного объекта. Учитывая очевидную направленность как первоначально заявленных исковых требований, так и уточненных требований на освобождение земельного участка, занимаемого ответчиком в нарушение прав истца, исходя из процессуальной экономии, эффективной защиты субъектов экономической деятельности при обращении в арбитражные суды, задач судопроизводства в арбитражных судах, в том числе по обеспечению доступности правосудия в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, арбитражным судом принято заявленное истцом уточнение искового требования в указанной части.

Факт размещения спорного объекта на земельном участке с кадастровым номером 54:35:074455:54 подтверждается выписками из ЕГРН от 14.08.2018, актом осмотра земельного участка от 14.06.2017 № 769293, фотоматериалами и планом расположения объекта в составе акта осмотра, топографическим планом земельного участка по сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Новосибирска. Ответчиком данный факт не оспаривается.

Указанный земельный участок был предоставлен ответчику в аренду на основании договора от 26.06.2014 № 118824а на период с 26.06.2014 по 26.06.2017 для эксплуатации магазина модульного типа.

Заключая договор аренды, ответчик принял на себя обязательства освободить земельный участок по истечении срока договора в течение трех дней (пункт 4.2.11); привести земельный участок в первоначальное (пригодное для дальнейшего использования) состояние по окончании срока действия договора либо в случае одностороннего отказа арендодателя от договора в порядке, предусмотренном разделом 6 договора (пункт 4.2.13).

Согласно пункту 6.2 договора истечение срока его действия влечет за собой его прекращение в случаях, если ко дню истечения срока действия договора не будет достигнуто соглашение о его пролонгации.

В соответствии со статьей 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 пункту 1 статьи 46 ЗК РФ аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

В соответствии со статьей 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Из части 1 статьи 621 ГК РФ следует, что если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610 ГК РФ). Положения статьи 621 ГК РФ применяются лишь в том случае, когда сторонами договора не согласовано иное.

В силу пункта 3 статьи 425 ГК РФ законом или договором может быть предусмотрено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору.

В соответствии со статьей 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 ГК РФ). Если условие договора не определено сторонами или диспозитивной нормой, соответствующие условия определяются обычаями делового оборота, применимыми к отношениям сторон.

Согласно статье 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Проанализировав условия договора аренды от 26.06.2014 № 118824а по правилам статьи 431 ГК РФ с учетом буквального значения содержащихся в них слов и выражений, арбитражный суд приходит к выводу о наличии согласованной воли сторон, выраженной при заключении договора, направленной на предоставление в пользование ответчику земельного участка на определенный срок, истекший 26.06.2017. Соглашение о продлении срока действия договора либо его возобновлении на последующие периоды при заключении договора достигнуто сторонами не было и соответствующее волеизъявление сторон условиями договора не зафиксировано. Напротив, условия пунктов 4.2.11, 4.2.13, 6.2 договора аренды в их взаимосвязи направлены на прекращение действия договора и освобождение арендатором

земельного участка по истечении указанного в пункте 1.4 периода. Условия договора выражены ясно, неоднозначного толкования не допускают и не требуют применения приемов толкования, предусмотренных частью 2 статьи 431 ГК РФ.

Указанные условия могли быть изменены соглашением сторон, достигнутым до истечения срока действия договора аренды. Однако такое соглашение сторонами не достигнуто. Из пояснений представителя истца следует, что ООО «ВЕРС» за продлением действия договора не обращалось, никаких уведомлений, свидетельствующих о намерении продолжить отношения по указанному договору в адрес мэрии города Новосибирска не направляло. Ответчиком доказательства обратного не представлены и из материалов дела подобные обстоятельства не усматриваются.

Направив в адрес ответчика письмо от 05.07.2017 № 31/19/07256, мэрия города Новосибирска определенно указала на прекращение договора аренды № 118824а от 26.06.2014 и отсутствие согласия на продление срока его действия, потребовав незамедлительно освободить земельный участок и демонтировать спорный объект.

Поскольку срок договора аренды истек, по истечении срока действия договора аренды сторонами не было заключено письменное соглашение о продлении срока его действия, данный договор аренды следует признать прекращенным.

Статьей 622 ГК РФ установлено, что 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.

Довод ответчика о возобновлении действия договора на неопределенный срок в связи с фактическим использованием земельного участка и уплатой арендной платы судом отклонены, исходя из следующего.

Обязанность арендатора по внесению арендной платы за все время просрочки возврата арендованного имущества установлена частью 2 статьи 622 ГК РФ. Соответствующие разъяснения приведены в пункте 38 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

Уплата ответчиком платы за землю в размере арендной платы, установленной договором, не свидетельствует об изменении срока действия договора аренды либо о его возобновлении, так как в данном случае арендодателем заявлены возражения относительно возобновления договора, условия возобновления договора, предусмотренные пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, отсутствуют.

Поскольку ответчик после истечения срока действия договора аренды не освободил участок и не возвратил его арендодателю, мэрия города Новосибирска, как орган местного самоуправления, осуществляющий распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, вправе требовать от ответчика освобождения земельного участка, занимаемого в отсутствие правоустанавливающих документов на него.

Кроме того, из материалов дела (топографического плана земельного участка, акта осмотра) видно, что спорный объект размещен с частичным занятием территории, прилегающей к земельному участку с кадастровым номером 54:35:074455:54, с выступом за границы земельного участка, что также свидетельствует о нарушении прав истца на распоряжение земельными участками.

Данное обстоятельство также следует из плана объекта 2013 года, составленного ООО «Изыскатель плюс», согласно которому площадь помещений цокольного и первого этажей составляет не менее 185 кв. м., площадь помещений второго этажа составляет не менее 174,47 кв. м. Содержание плана объекта согласуется с представленным ответчиком проектом, из пояснительной записки к которому видно, что площадь устанавливаемого объекта составляет 174,5 кв. м. на благоустраиваемом участке площадью 343,5 кв. м.

Возражая против иска, ответчик заявил о пропуске истцом срока исковой давности.

В соответствии со статьей 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 Кодекса.

В рассматриваемом случае нарушение ответчиком прав истца допущено не ранее истечения срока действия договора аренды 26.06.2017. Исковое заявление поступило в арбитражный суд 05.09.2018, то есть в пределах трехлетнего срока.

С учетом изложенного, заявление ответчика о пропуске истцом срока для судебной защиты нарушенного права судом не принимается.

Установив обстоятельства дела, исследовав и оценив представленные сторонами доказательства и приводимые ими доводы по правилам статьи 71 АПК РФ в совокупности и взаимосвязи, арбитражный суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований мэрии города Новосибирска об обязанности ответчика освободить земельный участок с кадастровым номером 54:35:074455:54 путем демонтажа магазина модульного типа площадью 389,7 кв. м., расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Большевикская, 12.

В соответствии с частью 1 статьи 174 АПК РФ 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.

Исследовав доводы участвующих в деле лиц, с учетом обстоятельств размещения спорного объекта, арбитражный суд полагает достаточным для устранения ответчиком нарушений прав истца заявленный им срок, продолжительностью в один календарный месяц.

Согласно части 1 статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Расходы на выплату вознаграждения эксперту, понесенные ответчиком в сумме 58 000 рублей, по смыслу статей 101, 106 АПК РФ, относятся к судебным расходам и подлежат отнесению на ответчика.

Принимая во внимание выполнение экспертом ООО «Центр судебных экспертиз» своих обязанностей надлежащим образом, экспертной организации с депозитного счета Арбитражного суда Новосибирской области следует перечислить денежные средства в сумме 58 000 рублей, перечисленные по платежным поручениям от 18.12.2018 № 143, от 08.04.2019 № 45 (пункт 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе»).

Денежные средства в сумме 3 880 рублей, перечисленные ответчиком на депозитный счет Арбитражного суда Новосибирской области по платежному поручению от 08.04.2019 № 45, подлежат возврату ответчику.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ с ответчика в доход федерального бюджета следует взыскать государственную пошлину по иску в сумме 6 000 рублей.

Определением арбитражного суда от 06.09.2018 по заявлению истца применены обеспечительные меры. Поскольку истец освобожден от уплаты государственной пошлины на основании статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации, а решение принято не в пользу ответчика, с ООО «ВЕРС» в доход федерального бюджета следует взыскать государственную пошлину в сумме 3 000 рублей (пункты 12, 27 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от

11.07.2014 № 46 «О применении законодательства о государственной пошлине при рассмотрении дел в арбитражных судах»).

Руководствуясь статьей 110, 167 - 170, 174 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Обязать общество с ограниченной ответственностью «ВЕРС» (ОГРН 1125476014289) освободить земельный участок с кадастровым номером 54:35:074455:54 площадью 151 кв. м., расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Большевистская (12), путем демонтажа магазина модульного типа площадью 389,7 кв. м., расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Большевистская, 12, в течение одного месяца с момента вступления решения суда в законную силу.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ВЕРС» в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 9 000 рублей.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью «ВЕРС» с депозитного счета Арбитражного суда Новосибирской области денежные средства в сумме 3 880 рублей, перечисленные по платежному поручению от 08.04.2019 № 45.

Перечислить обществу с ограниченной ответственностью «Центр судебных экспертиз» (ОГРН 1115476000826) с депозитного счета Арбитражного суда Новосибирской области денежные средства в сумме 58 000 рублей, перечисленные по платежным поручениям от 18.12.2018 № 143, от 08.04.2019 № 45.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение месяца после его принятия.

Решение, вступившее в законную силу, может быть обжаловано в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его вступления в законную силу, при условии, если оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

Я.А. Смеречинская

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 18.01.2019 2:54:47
Кому выдана Смеречинская Яна Александровна