



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**  
Большая Московская улица, дом 73, Великий Новгород, 173020  
<http://novgorod.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации**

## **Р Е Ш Е Н И Е**

Великий Новгород

Дело № А44-4161/2016

Резолютивная часть решения объявлена 25 октября 2016 года  
Решение в полном объеме изготовлено 01 ноября 2016 года

Арбитражный суд Новгородской области в составе:

судьи Аксенова И.С.,

при ведении протокола судебного заседания

секретарем судебного заседания Котовой С.Н.

рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению:

администрации Боровичского муниципального района (ИНН 5320009033, ОГРН 1025300993585)

к закрытому акционерному обществу "Русские Башни" (ИНН 7708698177, ОГРН 1097746155968)

третье лицо: Департамент архитектуры и градостроительной политики Новгородской области, федеральное государственное бюджетное учреждение "ФКП Росреестра" по Новгородской области, администрация Перёдского сельского поселения Боровичского района Новгородской области

о сносе самовольной постройки

при участии

от истца: не явился

от ответчика: Сурнаков Николай Николаевич, по доверенности от 14.01.2016

от третьего лица- администрация Перёдского сельского поселения: Феофанова Ольга Викторовна, Глава поселения, удостоверение от 02.10.2015

от иных третьих лиц: не явились

у с т а н о в и л :

администрация Боровичского муниципального района (далее Администрация района) обратилась в Арбитражный суд Новгородской области с иском к закрытому акционерному обществу «Русские Башни» (далее- ЗАО «Русские Башни») о сносе самовольной постройки- высотного сооружения универсального применения, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 53:02:0080502:16 по адресу: Новгородская область, Боровичский район, Передское сельское поселение, деревня Кураково.

В соответствии с **частью 1 статьи 38** Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации иски о правах на недвижимое имущество предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества.

В указанной [норме](#) установлено правило исключительной подсудности дел по искам о правах на объекты недвижимого имущества, в силу которого подача иска возможна только в указанный законом арбитражный суд, при этом исключается подача иска в иные суды по правилам общей или альтернативной подсудности.

Поскольку при решении вопроса о сносе самовольно возведенного строения речь идет о правах лица на объект недвижимости, непосредственно связанный с земельным участком, то указанный спор подлежит рассмотрению по правилам [части 1 статьи 38](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации- по месту нахождения самовольно возведенных строений.

Истец, третьи лица- Департамент архитектуры и градостроительной политики Новгородской области, федеральное государственное бюджетное учреждение «ФКП Росреестра» по Новгородской области надлежащим образом извещены о времени и месте проведения судебного заседания, не явились.

Департамент архитектуры и градостроительной политики Новгородской области представил отзыв на иск, согласившись с обоснованностью предъявленных требований и указав на следующие обстоятельства. В отношении спорного имущества, являющегося высотным антенно- мачтовым сооружением, требуется получение разрешения на строительство и осуществление государственного строительного надзора. Спорное имущество возведено застройщиком- ЗАО «Русские башни» с нарушением установленных требований. Департаментом архитектуры и градостроительной политики Новгородской области по данному факту возбуждено административное производство и проведено административное расследование, в ходе которого установлено, что земельный участок для строительства объекта не предоставлялся, разрешение на строительство не выдавалось, согласно информации представленной государственным автономным учреждением «Государственная экспертиза Новгородской области» на строительство спорного объекта было выдано положительное заключение государственной экспертизы 53-1-0094-14 от 22.07.2014. (л.д.47-50)

Федеральное государственное бюджетное учреждение «ФКП Росреестра» по Новгородской области представило отзыв на иск, указав на то обстоятельство, что в государственном кадастре недвижимости отсутствует информация об объектах капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 53:02:0080502:16 по адресу: Новгородская область, Боровичский район, Передское сельское поселение, деревня Кураково. (л.д.66-67)

Администрации Перёдского сельского поселения отзыв на иск не представила, представитель третьего лица в судебном заседании пояснила, что требования истца не являются обоснованными.

Представитель ответчика в судебном заседании пояснил, что требования истца полагает не правомерными и заявил ходатайство о приостановлении производства по делу до рассмотрения Арбитражным судом Новгородской области дела №А44-8072/2016 по иску ЗАО «Русские башни» к Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации Боровичского района о признании незаконным бездействия и обязанности заключить договор аренды. (л.д.133)

Согласно [пункту 1 части 1 статьи 143](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд обязан приостановить производство по делу в случае невозможности рассмотрения данного дела до разрешения другого дела, рассматриваемого Конституционным Судом Российской Федерации, конституционным (уставным) судом субъекта Российской Федерации, судом общей юрисдикции, арбитражным судом.

Производство по делу приостанавливается до вступления в законную силу судебного акта соответствующего суда ([пункт 1 части 1 статьи 145](#) Кодекса).

20.10.2016 ЗАО «Русские башни» обратилось в арбитражный суд с заявлением к Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации Боровичского

муниципального района о признании незаконным бездействия, выразившегося в незаключении с ЗАО «Русские башни» договора аренды на земельный участок, расположенный по адресу: Новгородская область, Боровичский район, Перёдское сельское поселение, д. Кураково с кадастровым номером 53:02:0080502:16, площадь 0,0256 га, для размещения высотного сооружения универсального применения сроком на 10 лет и об обязанности Комитета заключить с ЗАО «Русские башни» такой договор.

Указанное заявление подано с нарушением требований, установленных статьями 125, 126 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в связи с чем, определением по делу №А44- 8072/2016 от 24.10.2016 заявление ЗАО «Русские башни» оставлено без движения.

Таким образом, законных оснований для приостановления производства по делу, по указанным ответчиком основаниям, не имеется.

Выслушав представителей ответчика, третьего лица, исследовав материалы дела, арбитражный суд полагает искивые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Как следует из материалов дела, 14.02.2014 Администрацией района был проведен выбор земельного участка для размещения антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи по адресу: Новгородская область, Боровичский район, Перёдское сельское поселение, д. Кураково, о чем составлен акт №2 выбора земельного участка. (л.д.61)

Постановлением Администрации района от 14.11.2014 №3076 утвержден акт выбора земельного участка для размещения антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи по вышеуказанному адресу. (л.д.16)

Постановлением Администрации района от 08.04.2015 №818 в постановление Администрации района от 14.11.2014 №3076 внесены изменения в части исключения из постановляющей части слов «для размещения антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи». (л.д.15)

В ходе судебного разбирательства представитель ответчика подтвердил то обстоятельство, что ЗАО «Русские башни» является застройщиком спорного объекта, так же представителем не оспорено то обстоятельство, что в установленном порядке застройщиком получено положительное заключение государственной экспертизы 53-1-0094-14 от 22.07.2014 на представленную проектную документацию.

Согласно [пункту 29](#) постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее- Постановление №10/22) положения [статьи 222](#) Гражданского кодекса российской Федерации не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом.

В связи с изложенным, судом исследован вопрос об относимости спорного высотного сооружения к объектам недвижимости.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 130](#) Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В [статье 2](#) Федерального [закона](#) от 07.07.2003 №126-ФЗ «О связи» (далее- Закон о связи) определено, что линейно-кабельные сооружения связи - объекты инженерной инфраструктуры, созданные или приспособленные для размещения кабелей связи ([подпункт 6](#)); особо опасные, технически сложные сооружения связи - сооружения связи, проектной документацией которых предусмотрены такие характеристики, как высота от семидесяти пяти до ста метров и (или) заглубление подземной части (полностью или

частично) ниже планировочной отметки земли от пяти до десяти метров ([подпункт 14.1](#)); сооружения связи - объекты инженерной инфраструктуры (в том числе линейно-кабельные сооружения связи), созданные или приспособленные для размещения средств связи, кабелей связи ([подпункт 27](#)).

Согласно [пункту 1 статьи 8](#) Закона о связи сооружения связи, которые прочно связаны с землей и перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе линейно-кабельные сооружения связи, относятся к недвижимому имуществу, государственная регистрация права собственности и других вещных прав на которое осуществляется в соответствии с гражданским законодательством.

Понятие «недвижимость» является правовой категорией, и определение признаков недвижимости, указанных в [пункте 1 статьи 130](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, должно было быть осуществлено судом на основании совокупной оценки доказательств.

Относя спорное высотное сооружение к объектам недвижимости, суд принимает во внимание в совокупности положения [части 1 статьи 49](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, определяющей, что экспертизе подлежит проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, а так же положения [части 6 статьи 49](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускающей проведение иных экспертиз проектной документации.

При том обстоятельстве, что застройщиком получено положительное заключение государственной экспертизы 53-1-0094-14 от 22.07.2014, подготовленное государственным автономным учреждением «Государственная экспертиза Новгородской области» и как следствие, необходимостью в связи с этим согласно [пункту 1 части 1 статьи 54](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществления Департаментом архитектуры и градостроительной политики Новгородской области государственного строительного надзора при строительстве объекта капитального строительства, суд, как указано выше, относит спорное высотное сооружение к объектам недвижимости.

Согласно [пункту 1 статьи 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных [пунктом 3](#) названной статьи ([пункт 2 статьи 222](#) Кодекса).

В силу [пункта 22](#) Постановления №10/22 собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, а также лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки.

Право распоряжения земельным участком занятым спорным объектом в силу [пункта 10 статьи 3](#) Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», принадлежит истцу.

Как следует из разъяснений, содержащихся в [пункте 24](#) Постановления №10/22, по смыслу [абзаца второго пункта 2 статьи 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство.

Согласно [статье 39.1](#) Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

[Статьей 39.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со [статьями 9 - 11](#) настоящего Кодекса.

В силу [статей 25 и 26](#) Земельного кодекса Российской Федерации права на земельные участки, предусмотренные [главами III и IV](#) настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, подлежат государственной регистрации и удостоверяются документами в соответствии с Федеральным [законом](#) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Следовательно, использование земельного участка, занятого зданием, строением, сооружением, без получения решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления о предоставлении земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка и государственной регистрации соответствующих сделок и прав на земельный участок, является неправомерным.

Объективные доказательства, свидетельствующие о том, что ответчиком получены разрешения на строительство спорного объекта, на ввод его в эксплуатацию, а также о том, что спорный объект возведен в соответствии с проектной документацией получившей положительное заключение государственной экспертизы, ответчик в порядке [статьи 65](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представил. В материалах дела такие доказательства отсутствуют. Право собственности ответчика на созданный объект недвижимости в установленном законом порядке не зарегистрировано.

Суд установил факт создания ЗАО «Русские башни» спорного объекта на земельном участке, не находящемся у ответчика на каком-либо праве, без необходимого разрешения в соответствии со [статьей 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, в связи с чем признал спорный объект самовольной постройкой.

Приняв во внимание, что иск подан Администрацией района с целью устранения незаконного пользования ее земельным участком другим лицом суд оценил заявленные требования как способ защиты для восстановления положения, существовавшего до нарушения права.

С учетом вышеизложенного, суд приходит к выводу об обоснованности заявленных истцом требований.

В соответствии с частью 2 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения арбитражный суд распределяет судебные расходы.

Поскольку в соответствии с пунктом 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации истец освобожден от уплаты государственной пошлины, таковая подлежит взыскания с ответчика, с обращением в доход бюджета Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Обязать закрытое акционерное общество "Русские Башни" (ИНН 7708698177, ОГРН 1097746155968, дата регистрации- 23.03.2009, 129090, г. Москва, ул. Щепкина, 33) снести самовольную постройку- высотное сооружение универсального применения, расположенную на земельном участке с кадастровым номером 53:02:0080502:16 по адресу: Новгородская область, Боровичский район, Передское сельское поселение, деревня Кураково.

Взыскать с закрытого акционерного общества "Русские Башни" (ИНН 7708698177, ОГРН 1097746155968, дата регистрации- 23.03.2009, 129090, г. Москва, ул. Щепкина, 33) в доход бюджета Российской Федерации государственную пошлину в сумме 6 000 руб.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения.

Судья

И.С. Аксенов