



**Уполномоченный
по защите прав
предпринимателей
в Ростовской области**

ул. М.Горького, 143
г.Ростов-на-Дону, 344002
Тел./факс 240-93-59
E-mail: omb-pro@aaanet.ru
www.omb-pro.ru

**В Арбитражный суд
Ростовской области**
ул. Станиславского, 8а,
г. Ростов-на-Дону, 344002

Дело № А53-9503/2017

№ 06-2017 № 241/17

29.05.2017 в адрес Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ростовской области (далее – Уполномоченный) обратился индивидуальный предприниматель Аверьянов Александр Константинович (далее – заявитель) с жалобой на действия Комитета по имуществу Орловского района Ростовской области (далее – Комитет) по созданию избыточных административных барьеров заявителю.

После проведения правовой экспертизы представленных документов было установлено, что доводы, указанные в обращении заявителя, нашли свое подтверждение.

На рассмотрении Арбитражного суда Ростовской области (далее – Арбитражный суд) находится дело № А53-9503/2017 по исковому заявлению Комитета к заявителю о признании следующих строений самовольными постройками и обязанности снести их:

- нежилое здание для овец, общей площадью 129 кв.м.,
- здание для охраны производственной базы, общей площадью 20,8 кв.м.,
- навес для хранения сена, общей площадью 98,7 кв.м., а также восстановить (рекультивировать) территорию строительства за счет собственных средств.

Данные строения возведены на земельном участке площадью 41 921 кв.м., находящемся по адресу: Ростовская область, Орловский район, примерно 1,0 км по направлению на северо-восток от ориентира х. Майорский.

Вместе с тем, подача указанного искового заявления о признании строений самовольными и их сносу является злоупотреблением правом Комитета на судебную защиту, предусмотренную ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Следует отметить, что указанное исковое заявление было подано после того, как заявитель неоднократно в судебном порядке признавал действия Комитета, а также администрации Майорского сельского поселения Орловского района Ростовской области (далее – Администрация) незаконными.

Так, по делу № А53-5605/2015 по иску заявителя к Комитету и КФХ Тарасенко П.Н. (далее – предприниматель), Арбитражный суд признал недействительным заключенный между Комитетом и предпринимателем договор купли-продажи земельного участка. Решение вступило в законную силу.

По делу № А53-19063/2015 Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд по иску заявителя к Комитету и предпринимателю удовлетворил требования заявителя, признал отсутствующим право предпринимателя на земельные участки, аннулировал и исключил сведения из государственного кадастра недвижимости, восстановил в государственном кадастре недвижимости сведения о предыдущем участке.

По делу № А53-25717/2016 Арбитражный суд по иску заявителя к Комитету и Администрации признал незаконным отказ администрации в предоставлении заявителю земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. Решение вступило в законную силу.

Также Орловский районный суд Ростовской области по делу № 2-467/2016 по заявлению Аверьянова А.К. к Администрации признал не соответствующим нормативным правовым актам и нарушающим права заявителя бездействие, выраженное в непредоставлении копий фрагментов правил землепользования и застройки Майорского сельского поселения Ростовской области. Решение также вступило в законную силу.

Таким образом, поскольку исковое заявление о признании строений самовольными постройками и обязанности снести их было подано после указанных судебных разбирательств, которыми требования заявителя признаны обоснованными, а также иных, в которых дана правовая оценка действиям Комитета и Администрации, инициирование данного судебного разбирательства направлено на воспрепятствование осуществлению заявителем предпринимательской деятельности.

Кроме того, Комитетом был пропущен срок исковой давности для защиты своего права.

В силу ст. 195 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Общий срок исковой давности составляет 3 года в соответствии со ст. 196 ГК РФ.

Вместе с тем, спорные постройки являются вспомогательными по отношению к основному зданию, строились в период нахождения земельного участка в собственности фермерского хозяйства в 2005 году, что подтверждается заключением специалиста-оценщика Шмыглина С.М. от 19.05.2017, а также сведениями технического паспорта ФГУП «Ростехинвентаризация. Федеральное БТИ» на здания, имеющимися в материалах дела.

Следует отметить, что вопрос о сроке исковой давности применительно к искам лиц, не владеющих землей и считающих себя собственниками, о виндикации земельного участка, занятого чужими объектами недвижимости, был разрешен в п. 6 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации».

Согласно данным разъяснениям, в том случае, если истец, считающий себя собственником спорного участка, фактически им не владеет, вопрос о

правомерности возведения без его согласия спорных объектов недвижимости может быть разрешен в том числе при рассмотрении виндикационного иска либо после удовлетворения такого иска. Следовательно, если подобное нарушение права собственника или иного законного владельца земельного участка соединено с лишением владения, то требование о сносе постройки, созданной без согласия истца, может быть предъявлено лишь в пределах срока исковой давности по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ).

Применительно к ст. 301, 302 ГК РФ срок давности по иску об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения начинает течь с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о том, что недвижимое имущество выбыло из его владения и его право на названное недвижимое имущество нарушено.

Таким образом, учитывая, что Комитет не владеет спорным земельным участком, поскольку срок исковой давности по виндикационному иску истек, соответственно, истек срок и по иску о сносе самовольных построек.

В соответствии со ст. 199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Вместе с тем, установленные ГК РФ правила об исковой давности не подлежат применению в случаях предъявления компетентным органом в публичных интересах требования о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан (п. 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума 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»).

В исковом заявлении Комитет не привел доводы о нарушении градостроительных и строительных норм и правил при возведении объектов, равно как и о том, что постройки создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Кроме того, согласно заключению специалиста-оценщика Шмыглина С.М. от 19.05.2017 нежилые здания, расположенные по адресу: Ростовская область, Орловский район, 1,2 км на северо-восток от х. Майорский, отвечают градостроительным, строительным и иным требованиям, предъявляемым к данной категории ответственности зданий, а также соответствуют установленным нормативам безопасности и не создают угрозы жизни и здоровью граждан.

В связи с изложенным, полагаю, что требования Комитета о признании строений самовольными постройками и обязанности снести их являются не обоснованными и неподлежащими удовлетворению по указанным выше основаниям.

 О.В. Дереза