

Исх.№ _____
от _____ 2022 г.

Арбитражный суд Московской области

Истец: Администрация Одинцовского городского округа Московской области
ИНН: 5019029228, ОГРН 1185022001042
143003, Московская обл., г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д.28
тел. 596-16-90, тел./факс. 593-55-46

Ответчик, заявитель: ООО «ЮИТ-Сервис»
ИНН: 5040083468, ОГРН: 1085040002376
Адрес: 140180, Московская область, г. Жуковский, ул. Солнечная, д.10, пом. IX
e-mail: ySERVICE.msk@etalongroup.com

Дело №А41-79465/2022
Судья Летяго А.А.

Отзыв **на исковое заявление**

В производстве Арбитражного суда Московской области находится дело №А41-79465/2022 по исковому заявлению Администрации Одинцовского городского округа Московской области к ООО "ЮИТ-Сервис" об обязанности в течение трех месяцев с момента вступления решения суда в законную силу освободить земли неразграниченной государственной собственности от незаконно установленных конструкций и оборудования: автоматического шлагбаума с пунктом охраны, расположенного с южной стороны от дома 32 между земельными участками с кадастровым номером 50:20:0041615:628 и кадастровым номером 50:20:0041615:1350; заборного ограждения, расположенного с северной стороны между земельными участками с кадастровым номером 50:20:0041615:627 и кадастровым номером 50:20:0041615:1351, путем их демонтажа и восстановления земельного участка в первоначальное состояние.

Ознакомившись с исковым заявлением Администрации Одинцовского городского округа Московской области (далее - Истец), управляющая компания ООО «ЮИТ-Сервис» (далее - Ответчик) считает, что требования являются не обоснованными и не подлежат удовлетворению по следующим основаниям:

1. ООО «ЮИТ-Сервис» является обслуживающей организацией многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский г.о., п. Горки-10, д.32 (далее-МКД), на основании Протокола общего собрания собственников №01/2019 от 27.03.2019 года (прилагается к отзыву). Решением общего собрания собственники утвердили Договор управления многоквартирным домом (вопрос №6 Протокола ОСС).

В соответствии с Договором управления собственниками помещений многоквартирного дома утвержден состав общего имущества МКД (установлен Приложением №2 к Договору управления).

В разделе «Термины и определения» договора управления определено, что в состав общего имущества относится земельный участок, на котором расположен дом со всеми элементами благоустройства и ограждением.

Пунктом ё) Приложения №2 к Договору управления в состав общего имущества включены земельные участки на которых расположен многоквартирный дом (с кадастровыми номерами №50:20:0041615:628, №50:20:0041615:627), включая забор многоквартирного дома и бытовка охранной службы (пункт охраны).

В настоящее время, придомовая территория МКД и архитектурные формы, расположенные на земельном участке, обслуживаются управляющей компанией в соответствии с утвержденным Договором управления. Содержание придомовой территории, в том числе пункт охраны, производится в рамках утвержденного на общем собрании собственников помещений МКД тарифа – «содержание и ремонт» на общем собрании собственников (Протокол ОСС от 27.03.2019).

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с пунктом 2 статьи 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 названной статьи.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 г. N 12-П, в отличие от порядка приобретения гражданами и юридическими лицами прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, который установлен Земельным кодексом Российской Федерации, - для бесплатного перехода земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме необходимо и достаточно осуществления органами государственной власти или органами местного самоуправления формирования данного земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности и проведения его государственного кадастрового учета, при том что ни специального решения органов публичной власти о предоставлении земельного участка, ни государственной регистрации права общей долевой собственности на данный земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не требуется.

Осуществляя свои дискреционные полномочия в области правовой регламентации отношений, объектом которых являются земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, федеральный законодатель в целях обеспечения прав собственников жилых и нежилых помещений в таких домах - исходя из правовой природы общего имущества многоквартирных домов как имущества, не имеющего самостоятельной потребительской ценности и предназначенного в первую очередь для обеспечения возможности пользования указанными помещениями, - установил в ЖК РФ общее правило о принадлежности земельного участка собственникам помещений в расположенном на нем многоквартирном доме (части 1 и 2 статьи 36), а в Законе N 189-ФЗ - специальный порядок и условия перехода такого земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, который на нем расположен (статья 16).

Таким образом, право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок, на котором расположен данный дом, возникает в силу положений ЖК РФ и Закона N 189-ФЗ, и собственники помещений в многоквартирном доме вправе участвовать в формировании границ земельного участка в целях надлежащей эксплуатации такого дома даже в случае, если многоквартирный дом расположен на земельном участке, отнесенном к землям, ограниченным в обороте.

2. Пункт охраны с автоматическим шлагбаумом и заборное ограждение установлены Застройщиком в пределах границ земельного участка под многоквартирным домом согласно технической и проектной документации, после чего были переданы в состав общего имущества собственников.

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий (часть 9 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (часть 1 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Отношения, возникающие при подготовке и принятии проекта планировки и межевания территории, направлены на регулирование общественных отношений, так как градостроительная деятельность имеет целью обеспечение комфортных и благоприятных условий проживания, комплексный учет потребностей населения, устойчивое развитие территорий и необходима для согласования государственных, общественных и частных интересов в данной области, что отражено в положениях статей 42 - 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, регламентирующих вопросы подготовки и утверждения документации по планировке территории.

Проект планировки и проект межевания территории затрагивают интересы неопределенного круга лиц, поскольку распространяют свое действие не на индивидуально-определенные субъекты, а на круг лиц, объединенных общим признаком (в частности, граждан, проживающих на определенной территории), касаются соответствующего круга государственных органов, организаций, учреждений, должностных лиц, в связи с чем отвечают признакам нормативного правового акта.

В данном случае строительство многоквартирного дома и благоустройство прилегающей территории согласно технической и проектной документации осуществлялось на земельных участках с кад. №50:20:0041615:628, 50:20:0041615:627, а также неразграниченной муниципальной территории площадью 0,2375 Га.

Администрацией сельского поселения Успенское Одинцовского муниципального района Московской области письмом №71/2-11 от 23.01.2013 года было подтверждено согласование проектного решения в части использования муниципальной территории площадью 0,2375 Га под размещение автостоянки, пожарного проезда, тротуара, озеленения, расположенных за пределами отведенного под строительство земельного участка (прилагается к отзыву).

В настоящее время указанная в обращении территория огорожена в соответствии с проектом благоустройства, согласованным при строительстве многоквартирного дома, используется жителями многоквартирного дома и необходима для его эксплуатации.

В соответствии с п.67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" земельным участком владеют и пользуются собственники помещений многоквартирного дома, которые являются законными владельцами участка, необходимого для эксплуатации дома, в отношении которого осуществлялось проектирование и строительство за счет средств

дольщиков, проект которого в том числе был согласован Администрацией сельского поселения Успенское Одинцовского муниципального района Московской области.

Таким образом, владение и использование данного земельного участка в настоящее время осуществляется в соответствии с положениями Жилищного Кодекса Российской Федерации. Изменение установленных элементов благоустройства и иных объектов, в том числе, указанных Истцом в исковом заявлении, на территории, прилегающей к земельному участку, на котором расположен многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, Одинцовский г.о., п. Горки-10, д.32, необходимых для эксплуатации дома, возможно только на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в соответствии со ст.46 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Данный довод подтверждается также Истцом в письме на обращение собственников от 03.06.2022 г. №658/БГ/2022 (прилагается к отзыву на исковое заявление).

3. Истцом пропущен срок на подачу искового заявления.

В силу статьи 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Общий срок исковой давности составляет три года (статья 196 Кодекса).

Истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске (абзац второй пункта 2 статьи 199 ГК РФ). Если будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования только по этим мотивам, без исследования иных обстоятельств дела (пункт 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 N 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности").

Вопрос о сроке исковой давности применительно к искам лиц, полагающих, что их частное право на земельный участок нарушено возведением постройки, был разрешен в пункте 6 Обзора судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, утвержденного Информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 N 143.

В случаях, когда истец, считающий себя собственником спорного земельного участка, фактически им не владеет, вопрос о правомерности возведения без его согласия спорной постройки может быть разрешен либо 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 (статья 301 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Применительно к статьям 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 находится в чужом незаконном владении.

Поскольку на земельном участке, сформированном для строительства многоквартирного дома, возведен такой объект и иные объекты благоустройства, нельзя считать, что Истец владеет этим участком.

О наличии на земельных участках с кад. №50:20:0041615:628, 50:20:0041615:627, а также неразграниченной муниципальной территории площадью 0,2375 Га возведенного многоквартирного дома и иных объектов благоустройства на прилегающей территории

согласно технической и проектной документации, Истец знал, с 23.01.2013, о чем свидетельствует согласие Истца, изложенное в письме №71/2-11.

Таким образом, срок исковой давности по требованию об освобождении земельного участка и демонтажа объектов благоустройства истек 23.01.2016, в то время как иск был предъявлен Истцом 18.10.2022 г.

Аналогичная позиция изложена в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.03.2018 по делу N 308-ЭС17-18062, А63-12005/2016.

На основании вышеизложенного, а также на основании ст. 131 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ПРОШУ:

В удовлетворении исковых требований отказать в полном объёме.

Приложение:

1. Копия Протокола общего собрания собственников №01/2019 от 27.03.2019 года.
2. Копия Протокола общего собрания собственников ОСС от 19.01.2016 г.
3. Копия договора управления многоквартирным домом.
4. Копия письма Администрации сельского поселения Успенское Одинцовского муниципального района Московской области письмом №71/2-11 от 23.01.2013 г.
5. Копия ответа Истца на обращение собственников от 03.06.2022 г. №658/БГ/2022.
6. Копия проектной документации Раздела 2 «Схема планировочной организации земельного участка».
7. Копия доверенности и диплома представителя.

**Представитель ООО «ЮИТ-Сервис»
по доверенности**

Гурдяев Н.Н.