

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА**

ул. Якубовича, д.4, Санкт-Петербург, 190121

<http://fasszo.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

20 октября 2025 года

Дело № А56-11022/2023

Резолютивная часть постановления объявлена 06 октября 2025 года.  
Полный текст постановления изготовлен 20 октября 2025 года.

Арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Сапоткиной Т.И., судей Баженовой Ю.С. и Кадулина А.В.,

при участии от общества с ограниченной ответственностью «Форум» Сорокина К.Ю. (доверенность от 07.12.2022), от публичного акционерного общества Банк «ВВБ» Белова А.В. (доверенность от 18.01.2023), от общества с ограниченной ответственностью «Квазар» конкурсного управляющего Майора Ф.М. (решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10.06.2021),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Квазар» на постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.06.2025 по делу № А56-11022/2023,

**у с т а н о в и л:**

Общество с ограниченной ответственностью «Форум», адрес: 197198, Санкт-Петербург, Зверинская ул., литера А, пом. 9-Н, оф. 3Б, ОГРН 5067847116035, ИНН 7813350942 (далее – ООО «Форум»), обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Квазар», адрес: 192174, Санкт-Петербург, ул. Бабушкина, д. 91, литера З, пом. 1-Н, оф. 1, ОГРН 1037804042000, ИНН 7802209803 (далее – ООО «Квазар»), об обязанности в срок, не превышающий одного календарного месяца с момента вступления решения суда в законную силу, прекратить незаконное пользование земельным участком с кадастровым номером 47:00:0000000:2/24, а именно: устранить обстоятельства незаконного пользования земельным участком, демонтировать установленный забор, восстановить участок в прежних (законных) границах, провести работы по восстановлению лесных насаждений, грунтового, травяного покровов, привести участок в первоначальное состояние, а также осуществить снос самовольной постройки - нежилого здания с кадастровым номером 47:07:0957006:1019.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены публичное акционерное общество Банк «ВВБ», Комитет по природным ресурсам Ленинградской области и общество с ограниченной ответственностью «Альфа Фаберже».

Решением суда от 12.08.2024 иск удовлетворен.

Определением от 06.02.2025 апелляционный суд перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации (далее - АПК РФ) для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции. К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Кузмицкий Николай Александрович, его финансовый управляющий Савельев Александр Юрьевич и общество с ограниченной ответственностью «ЛК Лизинг-Финанс».

Суд апелляционной инстанции принял уточненные истцом требования:

- об обязанности ответчика в срок, не превышающий одного календарного месяца с момента вступления решения суда в законную силу, прекратить незаконное пользование земельным участком с кадастровым номером 47:00:0000000:2/24, а именно: устранить обстоятельства незаконного пользования земельным участком, демонтировать установленный забор, восстановить участок в прежних законных границах, привести участок в первоначальное состояние;

- об обязанности ответчика в срок, не превышающий одного календарного месяца с момента вступления решения суда в законную силу, осуществить снос самовольной постройки – нежилого здания с кадастровым номером: 47:07:0957006:1019;

- о взыскании с ответчика в пользу истца 50 000 руб. судебной неустойки за каждый день просрочки исполнения судебного акта со дня ее присуждения до дня фактического исполнения судебного решения.

Постановлением апелляционного суда от 06.06.2025 решение отменено, ООО «Квазар» обязано в срок, не превышающий одного календарного месяца с момента вступления решения суда в законную силу, прекратить незаконное пользование земельным участком с кадастровым номером 47:00:0000000:2/24, а именно: устранить обстоятельства незаконного пользования земельным участком, демонтировать установленный забор, восстановить участок в прежних законных границах, привести участок в первоначальное состояние; ООО «Квазар» обязано в срок, не превышающий одного календарного месяца с момента вступления решения суда в законную силу, осуществить снос самовольной постройки – нежилого здания с кадастровым номером: 47:07:0957006:1019. С ООО «Квазар» в пользу ООО «Форум» взыскано 50 000 руб. судебной неустойки за каждый день неисполнения судебного акта, начиная с даты окончания срока, предоставленного для исполнения обязательства.

В кассационной жалобе ООО «Квазар» просит постановление апелляционного суда отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Податель жалобы ссылается на то, что выводы суда апелляционной инстанции противоречат фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, основаны на неверной оценке доказательств, неверном применении абзаца 4 пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Податель жалобы указывает на то, что в деле отсутствуют относимые и допустимые доказательства нахождения объекта, принадлежащего ответчику, на лесном участке, находящимся в аренде истца; схема арендуемой части лесного участка приводится в приложениях 1 и 2 к договору аренды и не содержит координат характерных точек границ данного участка, ни из договора аренды, ни из выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) не следует, что истцу в аренду передана часть лесного участка с учетным номером 47:00:0000000:2/24 (полностью или её часть), таким образом, выводы суда о том, что баня с кадастровым номером 47:07:0957006:1019 расположена на части лесного участка, арендуемого истцом, не подтверждаются имеющимися в деле доказательствами. Податель жалобы указывает на то, что в акте от 08.06.2023 осмотра арендованного истцом участка для оценки соблюдения арендатором условий договора аренды отсутствует информация о том, что именно строение, принадлежащее ответчику, находится на арендованном истцом участке; из акта осмотра от 29.04.2023 следует, что конкурсный управляющий ответчика не согласился с актом, не брал на себя обязательство по устранению выявленных нарушений, в акте отражены возражения конкурсного управляющего, указано на то, что истец не представил кадастровый план участка и установить границы участка истца не представляется возможным, следует вернуться к рассмотрению вопроса после предоставления координат характерных точек участка. Податель жалобы также указывает на то, что сообщение в сети Интернет на портале «Единый федеральный реестр юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (сообщение от 12.05.2022 № 8772790) размещено не конкурсным управляющим, а организатором торгов – АО «Российский аукционный дом».

По мнению подателя жалобы, судом не исследованы существенные обстоятельства, имеющие значение для разрешения спора, указывает на то, что ответчику принадлежит земельный участок и расположенное на нём здание бани, объекты приобретены ответчиком вместе с дачным домом по договору купли-продажи от 01.02.2018 у ООО «ЛК «Лизинг Финанс», часть лесного участка с учетным номером 47:00:0000000:2/24 граничит с земельным участком ответчика, в выписке из ЕГРН от 07.12.2022 сведения о наличии общих границ между земельным участком ответчика и

указанной частью лесного участка отсутствуют, содержание выписки из ЕГРН и пункта 16 Кадастровой выписки указывает на наличие кадастровой ошибки при определении границ данной части лесного участка. Податель жалобы указывает на то, что в целях устранения кадастровой ошибки обратился во Всеволожский городской суд Ленинградской области с иском о переводе части участка из земель лесного фонда в земли населенных пунктов, полагает, что судебный акт по делу № 2-11218/2024 может послужить основанием для исключения части участка из земель лесного фонда и признания его входящим в состав земельного участка ответчика, дело № 2-11218/2024 до настоящего времени не разрешено, ответчик ходатайствовал в судах первой и апелляционной инстанций о приостановлении производства по настоящему делу до вступления в законную силу решения по делу № 2-11218/2024, считает, что ходатайство необоснованно отклонено судами.

Податель жалобы ссылается на то, что баня построена в период с 2008 по 2010 год прежним собственником земельного участка Кузьмицким Н.А., право на баню зарегистрировано в 2010 году, считает, что при наличии сведений о лице, построившем баню, возложение обязанности на ответчика по сносу бани противоречит законодательству и является несправедливым.

Податель жалобы ссылается на то, что суд апелляционной инстанции не дал оценку доводам ответчика об аффилированности истца с Кузьмицким Н.А., посредством участия в следующих юридических лицах: ООО «Форум», ДНП «Малый Петербург», ДНП «Мельничный ручей», ООО «Викинг», ООО «Империал», считает, что в действиях истца имеются признаки злоупотребления правом, а бремя сноса бани и восстановления части лесного участка должен нести сам истец совместно с Кузьмицким Н.А.

Податель жалобы ссылается на то, что ООО «Квазар» признано банкротом, в отношении него открыта процедура конкурсного производства, конкурсная масса сформирована за счёт земельного участка с дачным домом и баней, иного имущества не выявлено, расходы по сносу бани и восстановлению лесного участка и судебной неустойки, возложенные на добросовестного ответчика, будут нести кредиторы ответчика, в связи с чем нарушается баланс имущественных интересов недобросовестного истца и добросовестного ответчика и его кредиторов.

Податель жалобы полагает, что в силу части 1 статьи 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» требование о взыскании судебной неустойки с ответчика, в отношении которого открыта процедура конкурсного производства в деле о банкротстве, удовлетворению не подлежит.

В отзыве на кассационную жалобу ООО «Форум» просит отказать в удовлетворении кассационной жалобы и оставить постановление от 06.06.2025 без изменения.

Законность решения и постановления проверена в кассационном

порядке.

В судебном заседании кассационной инстанции представитель ООО «Квазар» подтвердил доводы, изложенные в кассационной жалобе. Представитель ПАО Банк «ВВБ» поддержал доводы подателя жалобы.

Представитель ООО «Форум» обратился с просьбой отказать в удовлетворении жалобы.

Другие участвующие в деле лица о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом, однако своих представителей в суд не направили, в связи с чем жалоба рассмотрена в их отсутствие.

Суд кассационной инстанции полагает, что жалоба подлежит удовлетворению.

Материалами дела подтверждается следующее.

Российской Федерации принадлежит на праве собственности лесной участок Кировского лесничества общей площадью 2 286 500 000 кв. м с кадастровым номером 47:00:0000000:2, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 16.03.2009 и выпиской из ЕГРН.

Между Правительством Ленинградской области (арендодатель) и ООО «Форум» (арендатор) заключен договор от 02.11.2009 № 42/Р-2009-11 аренды лесного участка площадью 1,6 га, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Кировское лесничество, Всеволожское участковое лесничество, квартал № 25 (выделы 6 (часть), 11 (часть), 12, 13 (часть), относящегося к категории земель лесного фонда, имеющего целевое назначение: «защитные леса».

Согласно пункту 3 договора схема расположения лесного участка и его характеристики приводятся в приложениях №№ 1 (схема расположения границ лесного участка и 2 (характеристики лесного участка).

Договор вступает в силу с момента регистрации и действует 49 лет (пункт 30 договора).

Согласно сведениям из ЕГРН зарегистрированы обременения в виде договора аренды от 02.11.2009 № 42/Р-2009-11 части лесного участка с учётным номером 47:00:0000000:2/24 в пользу ООО «Форум» на основании договора аренды лесного участка от 02.11.2009 № 42/Р-2009-11.

В соответствии со сведениями из ЕГРН здание бани площадью 144 кв.м с кадастровым номером 47:07:0957006:1019, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массив «Корневские Гривки», ДНП «Малый Петербург», уч. 127, принадлежит на праве собственности ООО «Квазар».

Здание бани с кадастровым номером 47:07:0957006:1019 расположено на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0957006:143, дата присвоения кадастрового номера 20.11.2007, принадлежащем ООО «Квазар».

По заказу истца специалистами геодезической организации ООО «ГЕО» 20.12.2022 произведен осмотр арендуемой истцом части лесного участка и составлена схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории (далее – Схема).

Лесничим Всеволожского участкового лесничества и генеральным директором ООО «Форум» Лядовым Д.В. на основании распоряжения от 09.04.2012 № 447 «О проведении проверки выполнения условий договоров аренды лесных участков арендаторами осуществляющими рекреационную деятельность» проведен осмотр лесного участка площадью 1,6 га, по адресу: Ленинградская обл., Всеволожское лесничество, Всеволожское участковое лесничество, кв. 25, выдел 11 (часть), 12, 6 (часть), 13 (часть). По итогам осмотра составлен акт от 08.06.2023. Согласно указанному акту в ходе осмотра выявлены следующие нарушения: наличие незаконных строений собственников соседних участков.

В направленной в адрес конкурсного управляющего ООО «Квазар» претензии от 23.12.2022 ООО «Форум» потребовало прекратить незаконное пользование частью лесного участка с кадастровым номером 47:00:0000000:2/24, выплатить 830 432 руб. 25 коп. компенсации за пользование лесным участком в период с 05.02.2018 по 23.12.2022, а в случае неисполнения указанных требований выплатить компенсацию в размере 465 руб. 75 коп. за каждый день использования до момента фактического исполнения требований, а также возместить затраты на геодезические работы в размере 80 000 руб.

Ссылаясь на то, что баня, принадлежащая ответчику, является самовольной постройкой, возведена ответчиком без необходимых разрешений и согласований на части лесного участка, арендованного истцом, а также на неисполнение в добровольном порядке требований, изложенных в претензии, ООО «Форум» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

В обоснование иска истец указывает на то, что, как следует из составленной ООО «ГЕО» Схемы фактическое землепользование со стороны земельного участка с кадастровым номером 47:07:0957006:143 выходит за границы земельного участка с западной стороны на 4,2 м, с восточной стороны на 6,13 м и располагается на арендуемой истцом части лесного участка.

Суд первой инстанции посчитал заявленные требования обоснованными, иск удовлетворил.

Суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о необходимости привлечения к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Кузьмицкого Н.А., его финансового управляющего Савельева А.Ю. и ООО «ЛК «Лизинг Финанс», посчитал установленным предусмотренное частью 4 статьи 270 АПК РФ безусловное основание для отмены решения суда первой инстанции, отменил решение и удовлетворил иск.

Кассационная инстанция полагает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене в связи тем, что изложенные в них выводы не соответствуют обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, сделаны преждевременно без исследования обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора.

Суд апелляционной инстанции сделал правильный вывод о необходимости привлечения к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Кузьмицкого Н.А., его финансового управляющего и ООО «ЛК «Лизинг Финанс», правильно применил часть 4 статьи 270 и часть 6.1 статьи 268 АПК РФ, перешёл к рассмотрению дела по правилам, установленным для рассмотрения дела в суде первой инстанции, и отменил решение суда первой инстанции.

Удовлетворяя исковые требования, суд апелляционной инстанции сослался на приведённые истцом обстоятельства и представленные им доказательства и указал в постановлении, что они ответчиком документально не опровергнуты, ходатайство о назначении экспертизы не заявлено.

Однако суд апелляционной инстанции не дал оценку возражениям ответчика, изложенным в отзыве на иск и в апелляционной жалобе, о том, что представленные истцом доказательства не свидетельствуют о нахождении бани на части лесного участка, арендуемого истцом, что в акте от 08.06.2023 осмотра арендованного истцом лесного участка отсутствует информация о том, что принадлежащая ответчику баня находится на арендованном истцом лесном участке; что из текста акта осмотра от 29.04.2023 следует, что конкурсный управляющий ответчика не подтверждал факт нахождения бани на чужом участке, не принимал на себя обязательство по устранению выявленных нарушений, в акте отражены возражения конкурсного управляющего, указано на то, что истец не представил кадастровый план арендуемой части лесного участка, поэтому установить границы арендуемой истцом части лесного участка невозможно, а следует вернуться к рассмотрению этого вопроса после предоставления истцом координат характерных точек арендуемой части лесного участка.

Суд апелляционной инстанции также не дал оценку доводу ответчика о том, что сообщение в сети Интернет на портале «Единый федеральный реестр юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (сообщение от 12.05.2022 № 8772790) размещено не конкурсным управляющим, а организатором торгов – АО «Российский аукционный дом», что из сообщения не следует, что баня частично расположена на части лесного участка, арендуемой истцом.

При разрешении дела апелляционный суд не учёл следующее.

По существу между истцом и ответчиком имеется спор о границах земельного участка, принадлежащего ответчику на праве собственности, и части лесного участка, арендуемой истцом.

В случае, если границы участка истца и ответчика определены в государственном кадастре недвижимости по результатам межевания (кадастровых работ) и требование о признании данных работ недействительными не заявлено, при разрешении спора о границах

участков следует руководствоваться указанными границами. Однако суд не проанализировал данные государственного кадастра недвижимости в отношении названных участков, не установил, соответствуют ли фактические границы участков границам, установленным в государственном кадастре недвижимости по результатам кадастровых работ. Суд не решил вопрос о привлечении к участию в деле специалиста для разъяснения возникших при рассмотрении спора вопросов.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в абзаце втором пункта 16 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке», если при рассмотрении спора относительно самовольной постройки будет установлено наличие спора о границах земельных участков, суду необходимо разъяснить сторонам право на предъявление иска, встречного иска, направленного на определение (установление) границ земельных участков, для совместного рассмотрения с первоначальным иском (статьи 137, 151 ГПК РФ, статьи 130, 132 АПК РФ). Однако суд не учёл данные разъяснения ВС РФ.

Кроме того, суд не учёл толкование норм права, приведённое в пунктах 25, 29, 30, 31 названного постановления Пленума ВС РФ.

Как следует из пункта 30 данного постановления, независимо от того, заявлено ли истцом требование о сносе самовольной постройки либо о сносе или приведении её в соответствие с установленными требованиями, суд с учетом положений пункта 3.1 статьи 222 ГК РФ выносит на обсуждение вопрос об устранимости допущенных при ее возведении нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а в отношении самовольной постройки, возведенной с нарушением разрешенного использования земельного участка, в том числе ограничений, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством, - о возможности приведения ее в соответствие с таким разрешенным использованием (часть 2 статьи 56 ГПК РФ, часть 2 статьи 65 АПК РФ).

Суд не учёл, что с учётом конкретных обстоятельств дела допущенное при создании постройки незначительное нарушение может быть признано судом несущественным и не препятствующим возможности сохранения постройки.

Суд не исследовал обстоятельства, связанные с возможностью сохранения спорной постройки или приведения её в соответствие с земельным и иным законодательством.

Ссылка суда апелляционной инстанции на то, что 29.04.2022 произведен совместный с ООО «Квазар» осмотр территории, арендуемой ООО «Форум» части лесного участка, в результате которого установлено, что баня построена на части 11 выдела арендуемого лесного участка, по результатам осмотра сторонами достигнуто соглашение об устранении ООО «Квазар» выявленных нарушений не позже 16.05.2022, соглашение подписано конкурсным управляющим ООО «Квазар», не соответствует

имеющемуся в деле акту от 29.04.2022, из которого следует, что конкурсный управляющий изложил в акте свои возражения о том, что установить границы участка истца не представляется возможным, так как истец не представил кадастровый план участка, что следует вернуться к рассмотрению вопроса после предоставления координат характерных точек участка.

При таких обстоятельствах решение и постановление подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении суду необходимо учесть изложенное, исследовать все имеющее значение для правильного разрешения спора обстоятельства, в частности установить обстоятельства, связанные с делом о банкротстве и экономическим состоянием ответчика, при необходимости определить вероятную сумму затрат на исполнение судебного акта о сносе самовольной постройки (приведение в соответствие), при наличии оснований для установления судебной неустойки определить ее размер с учетом финансового состояния ответчика, имеющейся реестровой и текущей задолженности перед кредиторами.

При новом рассмотрении дела суду необходимо дать оценку всем доводам и возражениям участвующих в деле лиц, в том числе возражениям ответчика, основанным на том, что ответчик является добросовестным приобретателем здания бани и земельного участка, а действия истца имеют признаки злоупотребления правом в связи с тем, что спорное строение бани возведено лицом, являющимся аффилированным к истцу, о том, что судебная неустойка в силу положений Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» не подлежит применению.

При новом рассмотрении дела суду следует также решить вопрос о распределении между участвующими в деле лицами судебных расходов, в том числе по кассационной жалобе.

С учетом изложенного, руководствуясь статьями 286 – 288, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Западного округа

п о с т а н о в и л:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 12.08.2024 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.06.2025 по делу № А56-11022/2023 отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Председательствующий

Судьи

Т.И. Сапоткина

Ю.С. Баженова

А.В. Кадулин