



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

о прекращении производства по делу

г. Краснодар

Дело № А32-20038/2017

Резолютивная часть определения оглашена 05 марта 2018 года, полный текст определения изготовлен 12 марта 2018 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Николаева А.В., при ведении протокола судебного заседания и его аудиозаписи помощником судьи Першогоуба Е.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по исковому заявлению муниципального образования город Краснодар в лице администрации (ИНН 2310032246 ОГРН 1022301606799),

к индивидуальному предпринимателю Хаджимиа Гул Джамал Нисар (ИНН 230906846894 ОГРНИП 311230912300025),

о сносе самовольной постройки

при участии: от истца- представитель по доверенности Борисенко П.А., от ответчика- представитель по доверенности Мордовина Т.А.,

#### У С Т А Н О В И Л:

Муниципальное образование город Краснодар в лице администрации обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к индивидуальному предпринимателю Хаджимиа Гул Джамал Нисар о сносе самовольной постройки.

Сторонами обеспечена явка представителей по доверенности в судебное заседание.

ИП Хаджимиа Гул Джамал Нисар в материалы дела представлен отзыв, согласно которому ответчик указывает, что производство по настоящему делу подлежит прекращению. Кроме того, ответчиком заявлено ходатайство об отмене обеспечительных мер.

Исследовав и оценив доказательства, представленные в материалы дела в соответствии со ст.ст. 71, 162 АПК РФ, арбитражный суд приходит к выводу, что производство по делу подлежит прекращению по следующим основаниям.

В ходе осуществления муниципального контроля за соблюдением земельного законодательства управлением муниципального контроля администрации

муниципального образования город Краснодар визуально зафиксировано, что на огражденном земельном участке по ул. Таманской, 57 в Центральном внутригородском округе города Краснодара расположены одноэтажный жилой дом с мансардным этажом, двухэтажное нежилое строение, объект незавершенного строительства (стадия возведения третий этаж), а также объект вспомогательного использования (навес).

На строительство индивидуального трехэтажного жилого дома площадью застройки 219,2 кв.м по ул. Таманская, 57 администрацией Центрального внутригородского округа города Краснодара Хаджимиа Г.Д.Н. выдано разрешение от 22.06.2016 № 23- RU23306000-22-р-2016. На основании данного разрешения возводится объект капитального строительства (стадия возведения третий этаж).

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0307057:70 возведен навес из облегченных конструкций ориентировочной площадью 25 кв.м.

По запросу прокуратуры Центрального округа города Краснодара от 27.03.2017 № 7-0917 экспертом филиала ГУП КК «Крайтехинвентаризация -Краевое БТИ» по г. Краснодару произведен осмотр незавершенного строительством объекта по ул. Таманской, 57 в г. Краснодара по результатам которого установлено, что исследуемый объект имеет признаки многоквартирного жилого дома.

Установлено невыполнение утвержденных органом местного самоуправления требований, установленных п. 1 ст. 26 правил землепользования и стройки на территории муниципального образования город Краснодар утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6 выразившихся:

1. В возведении объекта капитального строительства с признаками многоквартирного дома (стадия возведения - третий этаж) ориентировочной площадью застройки 211,68 кв.м без соответствующего разрешения на строительство.

2. В возведении строения из облегченных конструкций (навес) ориентировочной площадью 25 кв.м без отступа от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования.

4. В возведении объекта капитального строительства лит. «над/А» мансарда без соответствующего разрешения на строительство.

3. Также установлено превышение максимального процента застройки земельного участка на 8,80 %.

Наличие указанных фактов подтверждается следующим доказательством: - актом визуальной фиксации использования земельного участка от 13.04.2017 №99.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости от

28.03.2017 № 23/001/044/2017-5577 земельный участок с кадастровым номером 23:43:0307057:70 по ул. Таманской, 57 площадью 702 кв.м с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» принадлежит на праве собственности Хаджимиа Г.Д.Н.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости от 12.04.2017 № 23/001/049/2017-598 двухэтажный жилой дом с кадастровым номером 23:43:0307057:43 площадью 134,5 кв.м, 1918 года постройки, расположенный по адресу: г. Краснодар, Центральный округ, ул. Таманская, 57/Майкопская, 31, запись о регистрации прав отсутствует. Согласно сведениям технического паспорта жилого дома от 17.06.2010 года лит. над/А» мансарда возведена в 2007 году.

Таким образом, по мнению истца, нарушение ответчиком действующего законодательства создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, которые будут эксплуатировать спорный объект, так и по соседству с ним, что является грубейшим нарушением части 3 статьи 17 Конституции Российской Федерации, в которой говорится, что осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, 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, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В связи с чем спорные объекты, как полагает истец, являются самовольными строениями и в соответствии с пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежат сносу осуществившим его лицом либо за его счет.

Истец полагает, что спорное строение возведено ответчиком в отсутствие разрешения на строительство, с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, вследствие чего является самовольной постройкой и подлежит сносу в установленном порядке.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим исковым заявлением.

В силу статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации защите подлежит нарушенное или оспоренное право или законный интерес.

Согласно положениям статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации одним из способов защиты гражданских прав является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В соответствии с пунктами 1 и 2 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.

В предмет доказывания по иску о признании постройки самовольной и ее сносе входят следующие обстоятельства: создание объекта недвижимости на земельном участке, не отведенном в установленном порядке для этих целей; строительство объекта без получения необходимых разрешений либо с существенным нарушением градостроительных норм и правил, создающим угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, наличие у истца права на обращение в суд с требованием о сносе самовольной постройки.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 22 совместного 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» собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки.

В соответствии с пунктом 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума 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» и абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство.

В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной.

В соответствии с нормами статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также положениями статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство.

В силу статьи 68 Арбитражного процессуального кодекса обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Для всестороннего исследования обстоятельств дела и реализации иных задач судопроизводства в арбитражном суде, определением Арбитражного суда Краснодарского края от 24.10.2017 по делу назначена судебная экспертиза, производство по делу приостановлено до получения экспертного заключения.

Проведение экспертизы поручено НПП ООО «СтройТехЭкспертиза».

На разрешение экспертов поставлены следующие вопросы:

- 1) Определить являются ли спорные объекты- объект строительства с признаками многоквартирного дома (стадия возведения- третий этаж), ориентировочной площадью застройки 211,68 кв.м.; мансарда (3 этаж) жилого дома, с кадастровым номером 23:43:0307057:43, строение из облегченных конструкций (навес) ориентировочной площадью 25 кв.м., расположенные на земельном участке по улице Таманской, 57/Майкопская, 31 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, объектами недвижимого имущества?
- 2) Определить в границах каких земельных участков расположены спорные объекты?
- 3) Соответствует ли расположение спорных объектов правилам землепользования и застройки?

4) Не находятся ли спорные объекты в охранных зонах, в случае если таковые расположены в границах земельного участка?

5) Определить целевое и функциональное назначение исследуемых объектов, а также год их постройки.

6) Соответствуют ли спорные объекты техническим и строительным нормам и правилам?

7) Соответствуют ли спорные объекты выданному разрешению на строительство и проектной документации (при их наличии)?

8) Не создает ли сохранение указанных спорных объектов угрозу жизни и здоровью граждан?

В материалы дела представлено экспертное заключение от 18.12.2017 № 139/16.1, согласно которому экспертами сделаны следующие выводы.

По первому вопросу: выполненные исследования земельного участка, расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Таманской, 57, с кадастровым номером 23:43:0307057:70, позволил установить, что на его территории расположены следующие здания и постройки: 3-этажное здание, указанное в вопросе суда как объект строительства с признаками многоквартирного дома (стадия возведения - третий этаж); одноэтажный жилой дом с мансардой (2 этаж), указанный в вопросе суда как жилой дом с мансардой (3 этаж), с кадастровым номером 23:43:0307057:43; навес, указанный в вопросе суда как строение из облегченных конструкций (навес) ориентировочной площадью 25 кв.м.;-- двухэтажное нежилое здание, не упоминаемое в вопросах суда.

Определено, что указанный в вопросе суда жилой дом с мансардой (3 этаж) с кадастровым номером 23:43:0307057:43 демонтирован и на его месте возведен одноэтажный дом с мансардой (2 этаж), имеющий другие технико-экономические показатели (меньшая площадь застройки и этажность).

Исходя из этого, экспертами исследовались два объекта строительства, а не три как указывается в вопросе суда, а именно: 3-этажное здание, указанное в вопросе суда как объект строительства с признаками многоквартирного дома (стадия возведения - третий этаж); навес, указанный в вопросе суда как строение из облегченных конструкций (навес) ориентировочной площадью 25 кв.м.

Третий объект строительства, упоминаемый судом как мансарда (3 этаж) жилого дома, с кадастровым номером 23:43:0307057:43, не исследовался по причине его демонтажа.

На основании исследований установлено, что в соответствии с гл. 1 "Общие положения", статья 1 "Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе" Градостроительного кодекса РФ спорный объект - 3-х этажное здание - является объектом капитального строительства, поскольку не является временной постройкой, а в соответствии с п. 1 ст. 130 "Недвижимые и движимые вещи" Гражданского кодекса Российской Федерации является объектом недвижимого имущества, ввиду того, что обладает следующим рядом признаков относящих его к объектам недвижимого имущества: здание имеет прочную связь с землей через монолитный железобетонный фундамент; стены надземных этажей - кирпич; перекрытия монолитные железобетонные.

Выполненными исследованиями установлено, что в соответствии с гл. 1 "Общие положения", статья 1 "Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе" Градостроительного кодекса РФ спорный объект - навес - не является объектом капитального строительства, поскольку является временной постройкой.

Спорный объект - навес - является объектом движимого имущества, поскольку может быть перемещен без несоразмерного ущерба его назначению.

Надземные конструкции навеса (стальные стойки, ригели, прямоугольная и арочные фермы, покрытие из поликарбоната) могут быть демонтированы и перенесены без нарушения их целостности.

По второму вопросу по результатам измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости установлено, что исследуемое 3-х этажное здание, площадью застройки 212 кв.м, и навес, площадью застройки 41,0 кв.м., находятся в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0307057:70, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Таманская, 57.

По третьему вопросу: исследования спорных объектов - 3-х этажное здание и навес, расположенных по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Таманской, 57, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0307057:70, в части их соответствия Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных Решением городской Думы Краснодара XIX заседания Думы 4 созыва от 30.01.2007 № 19 п.6, в редакции от 25.02.2016 №11 п.6, позволили установить следующее:

- площадь земельного участка составляет 702 кв.м, что соответствует минимальной площади земельного участка, установленной Правилами застройки г. Краснодара равной 300 кв.м.;

- ширина земельного участка вдоль фронта ул. Таманская составляет 21,9 м, вдоль фронта ул. Майкопская - 65,4 м, соответствует требованиям Правил застройки г. Краснодара устанавливающим такую ширину равную 8 м;

- процент застройки земельного участка, показывающий какая часть площади земельного участка занята зданиями, строениями и сооружениями, равный 54,6%), не удовлетворяет требованиям Правил застройки г. Краснодара, устанавливающим максимальный процент застройки участка величиной 50%. Площадь застройки исследуемого земельного участка равная 383,2 кв.м., включает в себя площадь застройки исследуемого 3-х этажного жилого здания (212 кв.м.), площадь застройки навеса (41 кв.м.), площадь застройки существующего 1-но этажного жилого дома (55,6 кв.м.) и площадь застройки нежилого 2-х этажного здания (74,6 кв.м.);

- минимальный отступ от исследуемого 3-х этажного здания до восточной, северной и западной границы со смежными земельными участками составляет 5,3 м, 13,2, 3,1 м и 3,01 м соответственно, что удовлетворяет требованиям Правил застройки г. Краснодара, устанавливающим такое расстояние равным 3 м;

- минимальный отступ от навеса до южной, северной и западной границы смежных земельных участков составляет 6,8 м, 8,9 м и 25,2 м соответственно, что удовлетворяет требованиям Правил застройки г. Краснодара, устанавливающим такое расстояние равным 3 м. Минимальный отступ от навеса до восточной границы земельного участка (до ул. Таманская) равный 0,5 м не удовлетворяет требованиям Правил застройки г. Краснодара, устанавливающим такое расстояние равным 3 м.

4. Согласно данным Градостроительного плана земельного участка от 19.04.2016 №RU23306000-0000000002910, кадастровый номер земельного участка 23:43:0307057:70, расположенного по адресу: Краснодарский край, Центральный внутригородской округ города Краснодара, ул. Таманская, 57, исследуемый земельный участок находится в охранных зонах, а именно: в радиусе 15 км от контрольной точки аэродрома "Краснодар-Центральный"; на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный"; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; на территории исторического поселения регионального значения г. Краснодар.

Исследование объектов - 3-х этажное здание и навес, показали, что они не являются объектами способствующими привлечению и массовому скоплению птиц, не являются объектами, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов или создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, устанавливаемого на аэродроме, не являются объектами высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома и промышленными предприятиями, деятельность которых может привести к ухудшению



видимости в районе аэродрома. Соответственно технические параметры исследуемых объектов не требуют специальных мероприятий для обеспечения безопасности взлета, посадки и других маневров воздушных судов, устанавливаемых в охранных зонах аэропортов и аэродромов. Следовательно, требования Правил застройки города Краснодара, в части охранных зон аэродромов, выполняются.

Исследуемые объекты - 3-х этажное здание и строение навеса не являются складами горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителями хромстоков, шламохранилищами и другими объектами представляющими опасность химического загрязнения подземных вод.

Следовательно, требования Правил застройки г. Краснодара, в части санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (3 пояс санитарной охраны артезианских скважин), выполняются.

По данным Градостроительного плана земельного участка от 19.04.2016 №RU23306000-00000000002910, расположенного по адресу: Краснодарский край, , Центральный внутригородской округ города Краснодара, ул. Таманская, 57, кадастровый номер земельного участка 23:43:0307057:70, на исследуемом земельном участке нет объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Следовательно, требования Правил застройки г. Краснодара, в части зон охраны объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выполняются.

По пятому вопросу: выполненные исследования 3-х этажного здания, расположенного по адресу: Краснодарский край, Центральный внутригородской округ города Краснодара, ул. Таманская, 57, позволили заключить следующее:

- здание может эксплуатироваться как многоквартирный (индивидуальный) жилой дом для проживания одной семьи.

При этом если рассматривать здание как жилой дом с уровнем комфорта как массовый (эконом-класс), то численность одной семьи проживающей в нем, с учетом сложившейся и прогнозируемой социально-демографической ситуации и доходов - населения в РФ, может составлять 16-17 человек;

- фактические площади жилых комнат (без площади санузлов), составляющие от 9,9 до 20,6 кв.м., не позволяют эксплуатировать здание как многоквартирный жилой дом, в котором минимальная площадь жилой комнаты однокомнатной квартиры, исходя из требований эргономики, т.е. из минимально необходимого набора предметов мебели и необходимого для проживания одной семьи, должна составлять не менее 22,0 кв.м. (без площади санузла).

Целевое назначение 3-х этажного здания, расположенного по адресу: Краснодарский край, Центральный внутригородской округ города Краснодара, ул. Таманская, 57, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0307057:70 - многоквартирный (индивидуальный) жилой дом.

Функциональное назначение 3-х этажного здания может быть определено фактическим его осмотром после ввода в эксплуатацию.

На момент проведения экспертного осмотра 3-х этажного здания стадия его строительства соответствовала стадии выполнения отделочных работ. Согласно данным копии Технического плана здания, составленного ООО "ПрофЭксперт-Кадастр" по состоянию на 27 июля 2017 г., представленного в материалах арбитражного дела №А32-20038/17, год завершения строительства 3-х этажного здания - 2017 г.

Согласно данным копии Технического паспорта на "Жилой дом" по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Таманская, 57, угол с ул. Майкопской 31, выполненного ГУП КК "Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ" по состоянию на 26.09.2012 г. на ситуационном плане отсутствует строение исследуемого навеса. Исходя из сказанного эксперты приходят к выводу, что спорный объект - навес, был возведен в период с 2012 г. по 2017 г.

По шестому вопросу: трехэтажное здание, расположенное по адресу: Краснодарский край, Центральный внутригородской округ города Краснодара, ул. Таманская, 57, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0307057:70, в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствует действующим сводам правил, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства. В части примененных строительных материалов соответствует действующим требованиям Федерального закона от 22.07.08 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и требованиям Федерального закона от 30.12.09 г. № 384-ФЗ Технический регламент безопасности зданий и сооружений" и сводам правил.

Исследуемый объект - навес, расположенный по адресу: Краснодарский край, Центральный внутригородской округ города Краснодара, ул. Таманская, 57, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0307057:70, в части принятых конструктивных решений соответствует требованиям СП 16.13330.2011 "Стальные конструкции" и ГОСТ 23118-2012 "Конструкции стальные строительные. Общие технические условия".

По результатам проведенного обследования строительных конструкций объектов - трехэтажное здание и строение навеса по адресу: Краснодарский край, Центральный внутригородской округ города Краснодара, ул. Таманская, 57, на земельном участке с

кадастровым номером 23:43:0307057:70, видимые дефекты и повреждения, которые могут снизить прочностные характеристики конструкций и повысить их деформативность, а также ухудшить эксплуатационное состояние объектов, отсутствуют.

По результатам проведенного обследования объекта наличие характерных трещин, перекосов частей здания, разломов стен и прочих повреждений и деформаций, свидетельствующих о неудовлетворительном состоянии основания, не установлено.

По результатам проведенного обследования объектов наличие характерных трещин, перекосов частей здания и навеса, разломов стен и прочих повреждений и деформаций, свидетельствующих о неудовлетворительном состоянии основания, не установлено.

Также по результатам проведенного обследования строительных конструкций объектов и оценки их технического состояния по внешним признакам определено:

- видимые дефекты, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций, на момент обследований отсутствуют;
- повреждения несущих конструкций, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций, на момент обследований отсутствуют;
- характерные деформации здания и его отдельных строительных конструкций (прогибы, крены, выгибы, перекосы, разломы и т.д.) на момент обследований отсутствуют.

Исследуемый объект трехэтажное здание, расположенное по адресу: Красно; Центральный внутригородской округ города Краснодара, ул. Таманская, 57, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0307057:70, в соответствии с действующими требованиями свода правил по проектированию и строительству СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений", находится в работоспособном состоянии - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

Исследуемый объект навес, расположенный по адресу: Краснодарский край, Центральный внутригородской округ города Краснодара, ул. Таманская, 57, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0307057:70, в соответствии с действующими требованиями свода правил по проектированию и строительству СП 13-102-2003

"Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений", находится в работоспособном состоянии - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

По седьмому вопросу: полученные в результате исследований данные позволили заключить, что фактически возведенное трехэтажное здание по адресу: Краснодарский край, Центральный внутригородской округ города Краснодара, ул. Таманская, 57, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0307057:70, площадью застройки 212 кв.м. в части этажности соответствует разрешению на строительство, устанавливающему строительство 3-х этажного индивидуального жилого дома, в части площади застройки соответствует разрешению на строительство, устанавливающему площадь застройки равной 219,2 кв.м. Объемно-планировочные решения фактически возведенного 3-х этажного здания, стадия внутренней отделки помещений, позволяют его эксплуатировать как многоквартирный (индивидуальный) жилой дом.

В процессе выполнения исследований экспертами было заявлено ходатайство о предоставлении дополнительных документов, в том числе и проектной документации на возведенное трехэтажное здание. Ходатайство экспертов не было удовлетворено. Поэтому экспертам технически не представляется возможным ответить на вопрос суда о соответствии возведенного трехэтажного здания по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Таманская, 57, проектной документации.

В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, статья 51, а также Правил землепользования и застройки г. Краснодара, статья 26, для строительства навеса, не являющегося объектом капитального строительства, не требуется выдача разрешения на строительство. Следовательно, возведение на земельном участке, с кадастровым номером 23:43:0307057:70, навеса не нарушает разрешения на строительство.

По восьмому вопросу: трехэтажное здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Таманская, 57, с кадастровым номером 23:43:0307057:70, в соответствии с действующими требованиями СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений", находится в работоспособном состоянии - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают

требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается. Следовательно трехэтажное здание по адресу: г. Краснодар, ул. Таманская, 57, своим техническим состоянием (работоспособное состояние), угрозу для жизни и здоровья граждан не создает.

Строение навеса, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Таманская, 57, с кадастровым номером 23:43:0307057:70, в соответствии с действующими требованиями свода правил по проектированию и строительству СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений", находится в работоспособном состоянии - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается. Следовательно, строение навеса, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Таманская, 57, своим техническим состоянием (работоспособное состояние), угрозу для жизни и здоровья граждан не создает.

Как следует из представленных в материалы дела документов, объект капитального строительства - мансарда литер «над/А», площадью 32.3 кв.м., год постройки 2007, приобретенный ответчиком на основании договора купли-продажи в 2011 году, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 15.02.2018 №23/237/002/2018-3051, фактически отсутствует, поскольку снят с кадастрового учета на основании Решения Октябрьского районного суда г. Краснодара от 14.11.2017 по делу №2-4336/2017.

Согласно вышеуказанному судебному акту, суд решил исковые требования Хаджимиа Гул Джамал Нисар к Управлению Росреестра по Краснодарскому краю о снятии с кадастрового учета объекта недвижимости удовлетворить; обязать Управление Росреестра по Краснодарскому краю снять с кадастрового учета жилой дом с пристройкой, назначение: жилое, площадь общая 100 кв.м., жилая 63.7 кв.м., литер «А,а,а1,а4», кадастровый номер 23:43:0307072:120, расположенный по адресу: город Краснодар, Центральный округ, ул.Таманская, дом 57/ ул.Майкопская, дом №31; обязать

Управление Росреестра по Краснодарскому краю снять с кадастрового учета часть жилого дома, общей площадью 32.3 кв.м., литер «над/А», кадастровый номер 23:43:0307057:50, расположенные по адресу: город Краснодар, Центральный округ, ул. Таманская, д. 57/ул. Майкопская, д. №31; обязать Управление Росреестра по Краснодарскому краю снять с кадастрового учета жилой дом общей площадью 134,5 кв.м., кадастровый номер 23:43:0307057:43, расположенный по адресу: город Краснодар, Центральный округ, ул. Таманская, д. 57/ул. Майкопская, д. №31, в связи с прекращением существования объекта недвижимости; обязать Управление Росреестра по Краснодарскому краю исключить из Единого государственного реестра недвижимости право собственности за Хаджимиа Гул Джамал Нисар на жилой дом с пристройкой, назначение: жилое, площадь общая 100 кв.м., жилая 63.7 кв.м., литер «А,а,а1,а4», кадастровый номер 23:43:0307072:120, и часть жилого дома общей площадью 32.3 кв.м., литер «над/А», кадастровый номер 23:43:0307057:50, расположенные по адресу: город Краснодар, Центральный округ, ул. Таманская, дом 57/ ул. Майкопская, дом №31; признать за Хаджимиа Гул Джамал Нисар право собственности на жилой дом с мансардным этажом общей площадью 74.3 кв.м., расположенный по адресу: город Краснодар, Центральный округ, ул. Таманская, дом 57.

Суд отмечает, что экспертом также определено, что указанный в вопросе суда жилой дом с мансардой (3 этаж) с кадастровым номером 23:43:0307057:43 демонтирован и на его месте возведен одноэтажный дом с мансардой (2 этаж), имеющий другие технико-экономические показатели (меньшая площадь застройки и этажность).

В соответствии с частью 1 статьи 27 Кодекса арбитражному суду подведомственны дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно части 2 статьи 27 Кодекса арбитражные суды разрешают экономические споры и рассматривают иные дела с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющих статус индивидуального предпринимателя, приобретенный в установленном законом порядке, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными федеральными законами, с участием Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, образований, не имеющих статуса юридического лица, и граждан, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя.

На основании статьи 28 Кодекса арбитражные суды рассматривают в порядке искового производства возникающие из гражданских правоотношений экономические споры и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными федеральными законами, другими организациями и гражданами.

Гражданин может быть лицом, участвующим в арбитражном процессе в качестве стороны в том случае, если на момент обращения в арбитражный суд он имеет государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя либо если участие гражданина без статуса индивидуального предпринимателя предусмотрено процессуальным законодательством или иными федеральными законами.

Для отнесения гражданского спора к подведомственности арбитражного суда возникший спор должен носить экономический характер, то есть спорное материальное правоотношение должно возникнуть в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

Таким образом, основополагающими критериями отнесения гражданских споров к подведомственности арбитражных судов являются характер спорных правоотношений и субъектный состав спора.

В силу пункта 1 статьи 23 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданин вправе заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя.

Статус индивидуального предпринимателя наделяет физическое лицо дополнительными правами и обязательствами, связанными с ведением экономической деятельности, однако иски, вытекающие из действий предпринимателя в качестве физического лица, не связанные с экономической деятельностью, осуществляемой в качестве предпринимателя, следует предъявлять к указанным субъектам как к физическим лицам.

Исследовав и оценив фактические обстоятельства дела и имеющиеся доказательства в соответствии со статьей 71 Кодекса в их совокупности и взаимосвязи, доводы и возражения участвующих в деле лиц, установив, что спорные правоотношения возникли из деятельности ответчика как физического лица и не связаны с предпринимательской деятельностью, поскольку иск заявлен в отношении жилого дома, доказательства того, что Хаджима Г.Д.Н. использует жилой дом для ведения предпринимательской деятельности в деле отсутствуют, с учетом того, что возражая в

суде против рассмотрения дела арбитражным судом, предприниматель приводил указанные доводы, которые не опровергнуты администрацией, судом установлены основания для прекращения производства по делу на основании пункта 1 статьи 150 Кодекса.

Суд указывает, что прекращение производства по делу ввиду неподведомственности спора арбитражному суду не лишает администрацию права обратиться с соответствующим иском о сносе в суд общей юрисдикции

Поскольку настоящий спор неподведомствен арбитражному суду, то в силу пункта 1 части 1 статьи 150 АПК РФ арбитражный суд должен прекратить производство по такому делу.

Указанная правовая позиция корреспондирует судебной практике (Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 14.12.2017 по делу А32-26762/2017, Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.09.2017 № 15АП-12568/2017 по делу № А32-15768/2017).

Кроме того, суд отмечает, что определением Арбитражного суда Краснодарского края от 21.06.2017 приняты обеспечительные меры в виде

1. наложения ареста на объект капитального строительства с признаками многоквартирного дома (стадия возведения- третий этаж), ориентировочной площадью застройки 211,68 кв.м., расположенный на земельном участке по улице Таманской, 57 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, до рассмотрения дела по существу,

2. наложения ареста на жилое здание площадью 134,5 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0307057:43, расположенное по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Таманская, д. 57, до рассмотрения дела по существу,

3. запрета Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю совершать регистрационные действия в отношении объекта капитального строительства с признаками многоквартирного дома (стадия возведения- третий этаж), ориентировочной площадью застройки 211,68 кв.м., расположенного на земельном участке по улице Таманской, 57 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, до рассмотрения дела по существу,

4. запрета Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю совершать регистрационные действия в отношении жилого здания площадью 134,5 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0307057:43, расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Таманская, д. 57, до рассмотрения дела по существу.



Согласно п. 25 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 55 от 12.10.2006 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер» исходя из части 5 статьи 96 АПК РФ, в случае отказа в удовлетворении иска, оставления иска без рассмотрения, прекращения производства по делу обеспечительные меры сохраняют свое действие до вступления в законную силу соответствующего судебного акта.

В связи с этим арбитражный суд вправе указать на отмену обеспечительных мер в названных судебных актах либо после их вступления в силу по ходатайству лица, участвующего в деле, вынести определение об отмене обеспечительных мер.

Руководствуясь ст.ст.49, 150, 151, 184-188 АПК РФ,

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

Производство по делу прекратить.

Обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Краснодарского края от 21.06.2017 по делу А32-20038/2017, в виде

наложения ареста на объект капитального строительства с признаками многоквартирного дома (стадия возведения- третий этаж), ориентировочной площадью застройки 211,68 кв.м., расположенный на земельном участке по улице Таманской, 57 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, до рассмотрения дела по существу,

наложения ареста на жилое здание площадью 134,5 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0307057:43, расположенное по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Таманская, д. 57, до рассмотрения дела по существу,

запрета Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю совершать регистрационные действия в отношении объекта капитального строительства с признаками многоквартирного дома (стадия возведения- третий этаж), ориентировочной площадью застройки 211,68 кв.м., расположенного на земельном участке по улице Таманской, 57 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, до рассмотрения дела по существу,

запрета Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю совершать регистрационные действия в отношении жилого здания площадью 134,5 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0307057:43, расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Таманская, д. 57, до рассмотрения дела по существу,

отменить.

Определение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Краснодарского края в течение месяца со дня его вынесения.

Судья

А.В. Николаев