

**ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Газетный пер., 34, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27
E-mail: info@15aas.arbitr.ru, Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
арбитражного суда апелляционной инстанции
по проверке законности и обоснованности решений (определений)
арбитражных судов, не вступивших в законную силу

город Ростов-на-Дону
19 июня 2020 года

дело № А32-15824/2018
15АП-21303/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 18 июня 2020 года
Полный текст постановления изготовлен 19 июня 2020 года

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Маштаковой Е.А.,
судей Н.В. Ковалевой, В.Л. Новик,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Дудо В.А.,
в отсутствие представителей участвующих в деле лиц,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
администрации муниципального образования город-курорт Анапа
(ИНН 2301027017, ОГРН 1022300523057)
на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 30.09.2019 по делу
№ А32-15824/2018
по иску администрации муниципального образования город-курорт Анапа
(ИНН 2301027017, ОГРН 1022300523057)
к обществу с ограниченной ответственностью «Омега» (ИНН 2301064900,
ОГРН 1072301004357), Джадову Степану Васильевичу,
о признании реконструкции самовольной, приведении объекта в первоначальное
состояние,
встречному исковому заявлению Джадова Степана Васильевича
к администрации муниципального образования город-курорт Анапа
(ИНН 2301027017, ОГРН 1022300523057)
при участии третьих лиц: общества с ограниченной ответственностью «Детский
оздоровительный лагерь круглогодичного действия «Восход» (ИНН 2301033839,
ОГРН 1022300515214), Димоева Диониса Федоровича,
о сохранении здания в реконструированном состоянии, признании права
собственности,

УСТАНОВИЛ:

администрация муниципального образования город-курорт Анапа (далее – администрация) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к

обществу с ограниченной ответственностью «Омега» (далее – общество «Омега») о признании реконструкции самовольной, приведении объекта в первоначальное состояние.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Детский оздоровительный лагерь круглогодичного действия «Восход» (далее – лагерь).

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 03.09.2018 к участию в деле в качестве соответчика привлечен Джадов Степан Васильевич (далее – Джадов С.В.), в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, – Димоев Дионис Федорович.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 27.08.2019 принято к производству встречное исковое заявление Джадова Степана Васильевича к администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права собственности.

В процессе рассмотрения спора администрация уточнила первоначальные исковые требования и просила суд:

- признать самовольной реконструкцию здания спального корпуса, этажностью – 6, общей площадью 4350 кв.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Пионерский, д. 12, путем преобразования здания, а именно надстройки 5-го и 6-го этажей и пристройки лифтовой шахты размером 4 м * 4 м;

- обязать ООО «Омега», Джадова С.В. привести объект капитального строительства, а именно: здания спального корпуса, этажностью – 6, общей площадью 4350 кв.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Пионерский, д. 12, в состояние, существующее до осуществления самовольной реконструкции, путем сноса (демонтажа) надстроженных 5-го, 6-го этажей и пристройки лифтовой шахты размером 4 м * 4 м.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 30.09.2019 удовлетворено ходатайство истца по первоначальному иску об уточнении исковых требований. В удовлетворении первоначальных исковых требований отказано. Встречный иск удовлетворен частично. Суд признал за Джадовым Степаном Васильевичем право собственности на нежилое здание общей площадью 4649,9 кв.м, общей этажностью 6, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, Пионерский пр-т, 12. В удовлетворении остальной части встречных исковых требований отказано.

Администрация муниципального образования город-курорт Анапа обжаловала решение суда первой инстанции в порядке, предусмотренном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), просила решение суда от 30.09.2019 отменить и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении первоначальных исковых требований в полном объеме и отказе в удовлетворении встречного иска.

По мнению заявителя жалобы, судом первой инстанции не дана надлежащая правовая оценка следующим обстоятельствам. Администрацией не выдавалась разрешительная документация на строительство (реконструкцию), утвержденная в установленном законном порядке проектная документация отсутствует. Возведенный объект капитального строительства реконструирован ответчиками

без получения на это необходимого разрешения, что является признаком самовольной реконструкции объекта капитального строительства.

В ходе рассмотрения апелляционной жалобы от Джадова С.В. поступило ходатайство о назначении по делу дополнительной судебной экспертизы, проведение которой заявитель просит поручить экспертам Научно-производственного предприятия общества с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза» Даниеляну Сурену Артуровичу и Данилову Михаилу Илларионовичу. На разрешение экспертов предложено поставить следующий вопрос: «Соответствует ли произведенная на спорном объекте – здание спального корпуса общей площадью 2935,5 кв.м, этажность – 4, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, просп. Пионерский, д. 10, 12, – реконструкция/переустройство проектной документации, направленной в адрес администрации муниципального образования город-курорт Анапа по письму общества «Омега» от 16.03.2018 за исх. № 43?».

Определением апелляционного суда от 23.01.2020 назначена дополнительная судебная экспертиза, проведение которой поручено экспертам НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» Даниеляну Сурену Артуровичу и Данилову Михаилу Илларионовичу, производство по делу приостановлено.

Определением апелляционного суда от 07.05.2020 возобновлено производство по апелляционной жалобе в связи с поступлением заключения судебных экспертов № 303/16.1 от 26.03.2020.

В составе суда произведена замена судьи Чотчаева Б.Т. на судью Новик В.Л., о чем вынесено определение пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2020. Рассмотрение жалобы в порядке статьи 18 АПК РФ начато с самого сначала.

Лица, участвующие в деле, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещены надлежащим образом. Апелляционная жалоба рассмотрена в порядке статьи 156 АПК РФ в отсутствие представителей участвующих в деле лиц.

Законность и обоснованность принятого судебного акта проверены апелляционным судом в порядке, установленном главой 34 АПК РФ.

Исследовав и оценив материалы дела, доводы апелляционной жалобы, проверив в порядке статей 266 – 271 АПК РФ правильность применения арбитражным судом первой инстанции норм процессуального и материального права, суд апелляционной инстанции не нашел оснований для отмены обжалуемого судебного акта в силу следующих обстоятельств.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, по заключенному 02.12.2014 управлением имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа (арендодатель) с ООО «Детский оздоровительный лагерь круглогодичного действия «Восход» (арендатор) договору аренды от № 3700006579 арендатору передан земельный участок с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, Краснодарский край, г. Анапа, просп. Пионерский, 12, сроком до 07.02.2063 включительно.

На основании акта приемки-передачи недвижимого имущества от 22.01.2018, в соответствии с решением единственного участника ООО «Омега» об увеличении уставного капитала за счет дополнительного вклада третьего лица, лагерь передал обществу «Омега» недвижимое имущество в качестве

дополнительного вклада в уставной капитал, в том числе здание спального корпуса, общей площадью 2935,5 кв.м, расположенное на вышеуказанном земельном участке, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, просп. Пионерский, д. 10, 12, о чем в Едином государственном реестре недвижимого имущества сделана запись о государственной регистрации прав от 05.03.2018 № 23:37:0107002:4231-23/026/2018-10.

Управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город-курорт Анапа в результате проведенного обследования на предмет соблюдения градостроительного законодательства при осуществлении строительства на территории муниципального образования город-курорт Анапа установлено, что обществом «Омега» на вышеуказанном земельном участке в отсутствие разрешительной документации проведена реконструкция 4-х этажного здания спального корпуса общей площадью 2935,5 кв.м путем надстройки 5 и 6 этажей.

Наличие указанных фактов подтверждается информацией по результатам обследования земельного участка управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город-курорт Анапа, а также подготовленными специалистами управления фотоматериалами.

Администрацией муниципального образования города-курорта Анапа разрешительная документация на строительство не выдавалась, о чем свидетельствует информация Управления архитектуры и градостроительства. Администрация полагает, что реконструкция данного объекта является самовольной, а объект подлежит приведению к состоянию, существовавшему до осуществления реконструкции.

Изложенные обстоятельства послужили основанием для предъявления первоначального иска.

В рамках настоящего дела Джадовым С.В. заявлено встречное исковое требование о сохранении здания в реконструированном состоянии, признании права собственности на спорное здание.

При принятии настоящего постановления апелляционный суд считает необходимым исходить из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или 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 или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности,

пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления (пункт 2 названной статьи).

По смыслу названной нормы права критериями отнесения недвижимого имущества к самовольной застройке является ее возведение на земельном участке, не предназначенном для этих целей, в отсутствие разрешения на строительство либо с нарушением установленных градостроительных норм и правил, а также в случае, если в результате указанных нарушений постройка создает угрозу жизни и здоровью граждан. Для признания постройки самовольной достаточно наличия одного из вышеперечисленных критериев.

Конституционный Суд Российской Федерации пунктом 2 определения от 03.07.2007 № 595-О-П разъяснил, что самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство. Поэтому лицо, осуществившее самовольную застройку, не является законным владельцем.

Согласно правовой позиции, сформулированной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014), определении Верховного Суда Российской Федерации от 09.06.2015 № 18-КГ15-65, постройка будет считаться созданной на земельном участке, не отведенном для этих целей, если она возведена с нарушением правил целевого использования земли (статья 7 Земельного кодекса Российской Федерации, далее – ЗК РФ) либо вопреки правилам градостроительного зонирования (статьи 35 – 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, далее – ГрК РФ, статья 85 ЗК РФ, правила землепользования и застройки конкретного населенного пункта, определяющие вид разрешенного использования земельного участка в пределах границ территориальной зоны, где находится самовольная постройка). Возложение обязанности по сносу самовольной постройки представляет собой санкцию за совершенное правонарушение в виде осуществления самовольного строительства.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 12.03.2013 № 13021/12 отметил, что существенное значение при принятии решения о сносе самовольной постройки имеет факт создания ей угрозы жизни и здоровью граждан, установление которого является безусловным основанием для сноса данного объекта.

Статьей 65 АПК РФ установлена обязанность лиц, участвующих в деле, доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основание своих требований и возражений.

Из материалов дела следует, что на основании постановления администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 21.11.2014 № 5177 между управлением имущественных отношений администрации

муниципального образования город-курорт Анапа и лагерем заключен договор аренды от 02.12.2014 № 3700006576 в отношении земельного участка общей площадью 90000 кв.м с кадастровым номером 23:37:0107001:3137 по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, просп. Пионерский, 12, с видом разрешенного использования: детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений (зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, далее – Росреестр, 19.12.2014 № 23-23-26/40/2014-555). Срок действия договора аренды установлен до 07.02.2063 включительно.

На основании договора от 30.11.2018 лагерь передал обществу «Омега» права и обязанности арендатора по договору аренды от 02.12.2014 №3700006576 (зарегистрирован в Росреестре 10.12.2018 № 23:37:0107001:3137-23/026/2018-9).

Протоколом № 21/04 от 05.04.2018 внеочередного собрания участников общества «Омега» одобрена сделка по передаче Джадову С.В. права собственности в отношении нежилого здания, наименование: здание спального корпуса, общей площадью 2935,5 кв.м., этажностью – 5 эт., с кадастровым номером 23:37:0107002:4231, по адресу: Краснодарский край, г.Анапа, просп. Пионерский, 10-12, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:3137. 06.04.2018 между обществом «Омега» и Джадовым С.В. заключен договор купли-продажи в отношении указанного здания (зарегистрирован в Росреестре 19.07.2018 № 23:37:0107001:4231-23/026/2018-14).

26.12.2018 между обществом «Омега» и Джадовым С.В. заключен договор субаренды части земельного участка (23:37:0107001:3137) из земель населенных пунктов, площадью 5000/90000 кв.м, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, просп. Пионерский, 12. Договор заключен на срок 10 месяцев.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 28.08.2018 № 23/001/113/2018-4705 право собственности на объект с кадастровым номером 23:37:0107002:4231 зарегистрировано за Джадовым С.В. Кроме того, в отношении спорного объекта зарегистрировано обременение в виде ипотеки в силу закона в пользу Димоева Д.Ф.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 28.08.2018 № 23/001/113/2018-4750 земельный участок с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, проспект Пионерский, 12, принадлежит на праве собственности муниципальному образованию город-курорт Анапа, а также на праве аренды лагерю.

Обществом «Омега» на вышеуказанном земельном участке в отсутствие разрешительной документации проведена реконструкция 4-х этажного здания спального корпуса общей площадью 2935,5 кв.м путем надстройки 5 и 6 этажей.

В силу части 2 статьи 51 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Согласно части 1 статьи 55 ГрК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту

межевания территории, а также проектной документации. Для получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта необходимо представить перечень документов, установленных частью 3 статьи 55 ГрК РФ.

В рассматриваемом случае обстоятельства реконструкции спорного объекта недвижимости без получения соответствующих разрешений следует из материалов дела и не отрицаются ответчиками по первоначальному иску.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 26 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» (далее – Постановление № 10/22), при рассмотрении исков о признании права собственности на самовольную постройку, суду необходимо установить, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 04.03.2019 назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено экспертам Даниеляну С.А., Данилову М.И. НПП ООО «СтройТехЭкспертиза», на разрешение экспертов поставлены следующие вопросы:

1. На каком земельном участке расположен спорный объект – здание спального корпуса общей площадью 2935,5 кв.м, этажность – 4, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, просп. Пионерский, д. 10, 12?

2. Определена ли произведена ли в отношении спорного объекта реконструкция/переустройство?

3. Если ответ на второй вопрос положительный, определить какие изменения были произведены на объекте при его реконструкции?

4. Если ответ на второй вопрос положительный, соответствует ли произведенная реконструкция/переустройство проектной документации и выданным разрешениям?

5. Возможно ли приведение спорного объекта в первоначальное состояние в соответствии с технической и разрешительной документацией?

6. Соответствует ли спорный объект Правилам землепользования и застройки, техническим и строительным нормам и правилам, в том числе требованиям о пожарной безопасности, санитарным и эпидемиологическим нормам?

7. Не создает ли сохранение указанного спорного объекта угрозу жизни и здоровью граждан?

В экспертном заключении НПП ООО «СтройТехЭкспертиза от 15.07.2019 № 239/16.1 сформулированы следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, экспертами указано, что в процессе проведения экспертного осмотра был выполнен комплекс геодезических измерений по координированию внешних контуров 6-ти этажного здания спального корпуса, с целью установления его месторасположения и площади застройки. Измерения выполнены спутниковой геодезической аппаратурой «EFT M1 GNSS».

По результатам сравнения измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости, определено, что здание спального корпуса расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, по адресу: г-к. Анапа, просп. Пионерский, 12. Схема расположения здания спального корпуса в границах земельного участка показана на рис. 5 стр. 14 настоящего заключения.

При ответе на второй вопрос экспертами сделан вывод, что в отношении здания спального корпуса, расположенного по адресу: г-к. Анапа, просп. Пионерский, 12, произведена реконструкция. К данному выводу эксперты пришли, основываясь на том, что результатом выполненных на объекте работ, были изменены (увеличены) его параметры. В частности увеличены высота, количество этажей, площадь и строительный объем, путем расширения и надстройки объекта капитального строительства.

Отвечая на третий вопрос, эксперты указывают следующее.

Сравнив данные полученные по результатам проведенного визуального и инструментального обследования здания спального корпуса, расположенного по адресу: г-к. Анапа, просп. Пионерский, 12, с данными содержащимися в представленной в материалах арбитражного дела № А32-15824/2018 копии технического паспорта здания спального корпуса, подготовленного Анапским бюро технической инвентаризации, по состоянию на 01.11.2000, установлены следующие изменения объекта:

- увеличена этажность здания с 4-х до 6-ти этажей путем надстройки 2-х этажей; увеличена высота здания с 11,75 м до 18,5 м, путем надстройки 2-х этажей;
- увеличена площадь застройки здания с 883,2 кв.м до 919 кв.м путем пристройки к южному фасаду здания лифтовой шахты с размерами 4,0 * 4,0 м, а также путем облицовки фасадов здания плитами утеплителя с последующим их оштукатуриванием;
- увеличена общая площадь здания с 2935,5 кв.м до 4350 кв.м путем надстройки 2-х этажей;
- увеличен строительный объем здания с 10187 куб.м до 16500 куб.м путем пристройки лифтовой шахты и надстройки 2-х этажей.

При ответе на четвертый вопрос эксперты сообщили следующее. В процессе проведения строительно-технических исследований экспертами дважды было заявлено ходатайство № 239/16.1 от 22.03.2019 и от 24.04.2019 о предоставлении дополнительных документов, а именно проектной и разрешительной документации спорного объекта. Указанные ходатайства по состоянию на 15.07.2019 не удовлетворены, ввиду чего экспертам технически невозможно ответить на поставленный судом вопрос о соответствии произведенной реконструкции здания спального корпуса, проектной и разрешительной документации.

Отвечая на пятый вопрос, эксперты указывают следующее. Проанализировав действующие требования разделов 5-8 СТО 2.33.53-2011 «Организация строительного производства. Снос (демонтаж) зданий и сооружений» и сравнив их с данными полученными по результатам проведенного визуального и инструментального обследования, определено, что в рассматриваемом случае произвести ликвидацию надстроенных 5-го и 6-го этажей и ликвидацию пристроенной шахты лифтов размерами 4,0 * 4,0 м здания спального корпуса по адресу: г-к. Анапа, просп. Пионерский, 12, технически возможно только путем их демонтажа поэлементным способом.

Между тем, проанализировав действующие требования пункта 5.7.1 раздела 5 СП 48.13330.2011 «Организация строительства», требования подпункта 7 пункта 12 статьи 48 «Архитектурно-строительное проектирование», ГрК РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ и требования раздела 7 постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», определено, что работы по ликвидации надстроенных 5-го и 6-го этажей и ликвидации пристроенной шахты лифтов размерами 4,0х4,0 м здания спального корпуса по адресу: г-к. Анапа, просп. Пионерский, 12, требуют обязательного наличия раздела проектной документации: «Проекта организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства». То есть, выполнить такие работы в отсутствие указанного раздела проектной документации технически невозможно.

Исследуя шестой вопрос, экспертами сделан вывод о соответствии здания спального корпуса, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, по адресу: г-к. Анапа, просп. Пионерский, 12, действующим градостроительным требованиям, изложенным в Правилах землепользования и застройки МО г-к. Анапа (утв. решением Совета МО г-к. Анапа № 424 от 26.12.2013, далее – ПЗЗ), предъявляемым к объектам находящимся в зоне объектов санаторно-курортного и туристического назначения «Р-К», в части основного вида разрешенного использования земельного участка и его процента застройки, а также в части существующей высоты здания и его отступов от границ участка. То есть здание спального корпуса соответствует указанным требованиям ПЗЗ г-к. Анапа в полном объеме.

Расположение реконструированного здания спального корпуса, являющегося объектом курортного назначения, в границах водоохраной зоны Черного моря и в границах II зоны горно-санитарной охраны курорта, не противоречит требованиям пункта 13 Постановления Правительства РФ от 07.12.1996 № 1425 и требованиям статьи 24 ПЗЗ.

Здание спального корпуса, расположенное по адресу: Краснодарский край, г-к. Анапа, просп. Пионерский, 12, в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствует действующим требованиям ГОСТ Р 51185-2014 и сводам правил СП 1.13130.2009, СП 118.13330.2012, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства (то есть к зданиям общественного назначения). В части принятых конструктивных решений соответствует требованиям ГОСТ 27751-88 и сводам правил СП 14.13330.2018, СП 15.13330.2012, СП 17.13330.2017, СП 22.13330.2016, СП 50.13330.2012, СП 63.13330.2012, СП 70.13330.2012 и строительным нормам Краснодарского края СНКК 22-302-2000, ТСН 22-302-2000, предъявляемым к объектам капитального строительства, возводимым в местах с сейсмическим воздействием. Здание спального корпуса соответствует санитарным требованиям СП 52.13330.2016 и СанПиН 2.1.2.2645-10, предъявляемым к естественному освещению и продолжительности инсоляции. Спальный корпус в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части примененных строительных материалов, принятых противопожарных разрывов и установленных систем противопожарной защиты, соответствует действующим требованиям Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», требованиям Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент

безопасности зданий и сооружений», а также требованиям СП 3.13130.2009, СП 4.13130.2013, СП 5.13130.2009 и ГОСТ 12.1.004-91. Здание спального корпуса в соответствии с действующими требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 не оказывает прямого или косвенного негативного воздействия на окружающую среду обитания и здоровье человека и не создает опасности причинения вреда окружающей среде обитания и здоровью человека в результате его эксплуатации.

При ответе на седьмой вопрос сделан вывод, что выполненный комплекс строительно-технических исследований позволил заключить, что 6-ти этажное здание спального корпуса, расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, по адресу: г-к. Анапа, просп. Пионерский, 12, в соответствии с требованиями СП 13-102-2003, находится в нормативном уровне технического состояния – категория технического состояния, при котором количественное и качественное значение параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций здания соответствуют требованиям нормативных документов (СНиП, ТСН, ГОСТ, ТУ и т.д). Следовательно, здание спального корпуса своим техническим состоянием, угрозу для жизни граждан не создает (в том числе при условии его сохранения в реконструированном виде).

Ввиду того, что здание спального корпуса соответствует санитарно-эпидемиологическим и экологическим нормам и правилам, угрозу для здоровья граждан оно не создает (в том числе при условии его сохранения в реконструированном виде).

Судебной коллегией установлено, что вопрос о соответствии спорного строения проектной документации экспертами не исследовался, поскольку ходатайства экспертов № 239/16.1 от 22.03.2019 и 24.04.2019 о предоставлении дополнительных документов, а именно проектной и разрешительной документации спорного объекта удовлетворены не были.

С целью всестороннего, полного и объективного рассмотрения настоящего спора суд апелляционной инстанции признал необходимым определением от 23.01.2020 назначить по настоящему делу дополнительную судебную экспертизу и поручить ее проведение экспертам Научно-производственного предприятия общества с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза» Даниеляну С.А. и Данилову М.И. На разрешение экспертов поставлены следующие вопросы:

1) Соответствует ли произведенная на спорном объекте – здание спального корпуса общей площадью 2935,5 кв.м, этажность – 4, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, просп. Пионерский, д. 10, 12, реконструкция/переустройство проектной документации, направленной в адрес администрации муниципального образования город-курорт Анапа по письму ООО «Омега» от 16.03.2018 за исх. № 43?

2) Определить, произведена ли в отношении спорного объекта реконструкция/переустройство? Если ответ на вопрос положительный, соответствует ли произведенная реконструкция/переустройство проектной документации и выданным разрешениям?

3) Возможно ли приведение спорного объекта в первоначальное состояние в соответствии с технической и разрешительной документацией?

В заключении судебных экспертов № 303/16.1 от 26.03.2020 даны следующие выводы.

По первому вопросу. Сравнительный анализ результатов, полученных в процессе проведения экспертного осмотра, и данных, содержащихся в представленном комплекте проектной документации: «Реконструкция спального корпуса литера Ц с надстройкой дополнительных этажей по адресу: Краснодарский край, г-к. Анапа, Пионерский проспект № 12» показал, что произведенная реконструкция спального корпуса по просп. Пионерский, д. 10, 12 в г-к. Анапа соответствует указанной проектной документации, разработанной ООО «Строительно-проектная студия» г-к. Анапа в 2018 году.

По второму вопросу. Проанализировав и сравнив данные, полученные по результатам проведенного комплекса строительно-технических исследований, с действующими требованиями пункта 14 статьи 1 ГрК РФ определено, что в отношении спального корпуса, расположенного по адресу: Краснодарский край, г-к. Анапа, просп. Пионерский, 10, 12, произведена реконструкция. К данному выводу эксперты пришли, основываясь на том, что результатом выполненных на объекте работ были изменены (увеличены) его параметры. В частности, увеличены высота, количество этажей, площадь и строительный объем путем расширения и надстройки объекта капитального строительства. Сравнительный анализ результатов, полученных в процессе проведения экспертного осмотра, и данных, содержащихся в представленном комплекте проектной документации: «Реконструкция спального корпуса литера Ц с надстройкой дополнительных этажей по адресу: Краснодарский край, г-к. Анапа, Пионерский проспект № 12» показал, что произведенная реконструкция спального корпуса по просп. Пионерский, д. 10, 12 в г-к. Анапа соответствует указанной проектной документации, разработанной ООО «Строительно-проектная студия» г-к. Анапа в 2018 году.

По третьему вопросу. Проанализировав действующие требования разделов 5 – 8 СТО 2.33.53-2011 «Организация строительного производства. Снос (демонтаж) зданий и сооружений» и сравнив их с данными, полученными по результатам проведенного визуального и инструментального обследования, определено, что в рассмотренном случае провести ликвидацию надстроженных 5-го и 6-го этажей и ликвидацию пристроенной шахты лифтов размерами 4,0 * 4,0 м здания спального корпуса по просп. Пионерский, 10, 12 в г-к. Анапа технически возможно только путем их демонтажа поэлементным способом.

В соответствии с действующими требованиями пункта 5.7.1 раздела 5 СП 48.13330.2011 «Организация строительства», требованиями подпункта 7 пункта 12 статьи 48 «Архитектурно-строительное проектирование», ГрК РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ и требованиями раздела 7 постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», определено, что работы по ликвидации надстроженных 5-го и 6-го этажей и ликвидации пристроенной шахты лифтов размерами 4,0 * 4,0 м здания спального корпуса по адресу: г-к. Анапа, просп. Пионерский, 12, требуют обязательного наличия раздела проектной документации: «Проекта организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства». То есть выполнить такие работы в отсутствие указанного раздела проектной документации технически невозможно.

В соответствии с частью 2 статьи 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Оценив экспертные заключения № 239/16.1 от 15.07.2019 и № 303/16.1 от 26.03.2020, коллегия судей пришла к выводу, что они соответствует требованиям, предъявляемым процессуальным законодательством, в частности, положениям статьи 86 АПК РФ, в них даны полные, конкретные и ясные ответы на поставленные вопросы, не допускающие противоречивых выводов или неоднозначного толкования, эксперты предупреждены об уголовной ответственности.

У апелляционного суда отсутствуют основания не доверять выводам лиц, обладающих специальными познаниями и проводивших соответствующие исследования, в рамках рассмотрения данного дела, в связи с чем, судом приняты в качестве надлежащих и допустимых доказательств по настоящему делу заключения № 239/16.1 от 15.07.2019 и № 303/16.1 от 26.03.2020. При этом, участниками процесса выводы экспертных заключений не оспорены.

Джадовым С.В. произведена реконструкция нежилого здания спального корпуса с кадастровым номером 23:37:0107002:4231, а именно увеличена его этажность до 6 этажей за счет настройки одного этажа (шестого), в результате чего увеличена площадь здания с 2935,5 кв.м до 4649,9 кв.м, что подтверждается техническим паспортом, подготовленным ГБУ Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» отдел по г-к. Анапа по состоянию на 06.03.2019.

Кроме того, в рамках проведенной по настоящему судебной экспертизы установлено, что здание после реконструкции угрозу для здоровья граждан не создает, не оказывает прямого или косвенного негативного воздействия на окружающую среду обитания и здоровье человека и не создает опасности причинения вреда окружающей среде обитания и здоровью человека в результате его эксплуатации, а также соответствует санитарным требованиям СП 52.13330.2016, СанПиН 2.1.2.2645-10, ГОСТ 27751-88 и сводам правил СП 14.13330.2018, СП 15.13330.2012, СП 17.13330.2017, СП 22.13330.2016, СП 50.13330.2012, СП 63.13330.2012, СП 70.13330.2012 и строительным нормам Краснодарского края СНКК 22-302-2000, ТСН 22-302-2000, предъявляемым к объектам капитального строительства, возводимым в местах с сейсмическим воздействием, действующим требованиям Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», требованиям Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений», а также требованиям СП 3.13130.2009, СП 4.13130.2013, СП 5.13130.2009 и ГОСТ 12.1.004-91, действующим требованиям ГОСТ Р 51185-2014 и сводам правил СП 1.13130.2009, СП 118.13330.2012, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства (то есть к зданиям общественного назначения).

Между тем, разрешение на ввод в эксплуатацию реконструированного нежилого здания спального корпуса у истца по встречному иску отсутствует.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 26 постановления N 10/22, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения

градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

В случае если истец не предпринимал никаких мер к получению разрешения на строительство как до начала строительства (реконструкции) спорного объекта, так и во время проведения работ, удовлетворение иска о признании права собственности на данное самовольное строение не соответствует положениям статьи 222 ГК РФ и статьи 51 ГрК РФ (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 N 11066/09).

Такой иск не может быть использован для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости с целью обхода норм специального законодательства, предусматривающего разрешительный порядок создания и ввода в гражданский оборот новых недвижимых вещей (Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014, пункт 9 Информационного письма N 143).

Доводы апелляционной жалобы об отсутствии в материалах дела доказательств принятия мер по получению разрешения на реконструкцию спорного здания противоречат материалам дела.

Так, согласно заявлению от 16.03.2018 № 13 общество «Омега» (правопреемник Джадова С.В.) обратилось в Управление архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город-курорт Анапа с заявлением о выдаче разрешения на реконструкцию объекта с кадастровым номером 23:37:0107002:4231. К заявлению была приложена в том числе проектная документация. Данное заявление принято управлением, о чем свидетельствует штамп с вх. № 17-864/17-07 от 21.03.2018 (т. 5, л.д. 29).

Таким образом, правопреемником Джадова С.В. обществом «Омега» предпринимались действия, направленные на получение соответствующего разрешения на реконструкцию спорного здания.

При таких обстоятельствах Джадов С.В. не может признаваться действующим заведомо недобросовестно и не имеющим права на получение судебной защиты.

Представленные в материалы дела заключения подтверждают, что построенный объект не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, соответствует санитарным нормам и правилам, требованиям пожарной безопасности.

Принимая во внимание характер выполненных в результате реконструкции работ (увеличены высота, количество этажей, площадь и строительный объем путем расширения и надстройки объекта капитального строительства); отсутствие вследствие реконструкции изменения функционального назначения объекта; подтверждение экспертными исследованиями того, что объект соответствует градостроительным, строительным, противопожарным, санитарно-

эпидемиологическим нормам и правилам, не создает угрозу жизни и здоровью граждан; реконструированное здание (право собственности в отношении которого зарегистрировано Джадовым С.В. в установленном порядке) располагается в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107001:3137, по адресу: г-к. Анапа, просп. Пионерский, 12 (находящегося в субаренде у Джадова С.В. по договору от 26.12.2018), специально отведенного для расположения детского оздоровительного лагеря и дачи дошкольных учреждений; представленные истцом по встречному иску доказательства не опровергнуты администрацией по правилам статьи 65 АПК РФ, оснований для отмены решения суда первой инстанции не имеется.

Также суд апелляционной инстанции принимает во внимание, что в соответствии с выводами экспертов, работы по ликвидации надстроенных 5-го и 6-го этажей и пристроенной шахты лифтов размерами 4,0 * 4,0 м здания спального корпуса по адресу: г-к. Анапа, просп. Пионерский, 12, требуют обязательного наличия раздела проектной документации: «Проекта организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства», выполнить такие работы в отсутствие указанного раздела проектной документации технически невозможно.

При изложенных обстоятельствах суд первой инстанции пришел к правомерным выводам об отсутствии оснований для удовлетворения первоначального иска и о признании права собственности истца по встречному исковому заявлению на нежилое здание общей площадью 4649,9 кв. м общей этажностью 6, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, Пионерский проспект, 12.

Относительно отказа в удовлетворении судом первой инстанции требований Джадова С.В. об указании в резолютивной части решения, что оно является основанием для погашения записи о государственной регистрации права собственности Джадова С.В. на объект капитального строительства с кадастровым номером 23:37:0107002:4231 в площади 2935,5 кв.м, снятия с государственного кадастрового учета, а также об обязанности Росрестра осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности Джадова С.В. на объект капитального строительства с кадастровым номером 23:37:0107001:3137 в площади 4649,9 кв.м апелляционная жалоба доводов не содержит.

Доводы, изложенные в апелляционной жалобе, судом апелляционной инстанции проверены и не приняты, как опровергнутые представленными в материалы дела доказательствами. Оснований для отмены правильного по существу судебного акта не имеется.

Нарушений норм процессуального права, являющихся согласно пункту 4 статьи 270 АПК РФ безусловным основанием для отмены судебного акта, судом апелляционной инстанции не установлено.

Ответчиком по первоначальному иску (Джадовым С.В.) представлена квитанция от 13.01.2020 о перечислении на депозитный счет Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда денежных средств в размере 65600 рублей в счет оплаты экспертизы.

Научно-производственным предприятием обществом с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза» представлен счет № 7 от 26.03.2020 на сумму 65600 рублей, что соответствует ориентировочной установленной определением от 23.01.2020 стоимости экспертизы.

На основании части 2 статьи 109 АПК РФ, пункта 26 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе» с депозитного счета Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда экспертной организации надлежит перечислить денежные средства в счет оплаты дополнительной судебной экспертизы в размере 65600 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 258, 269 – 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 30.09.2019 по делу № А32-15824/2018 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Перечислить Научно-производственному предприятию обществу с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза» (ИНН 2311185069, ОГРН 1152311000863, КПП 231101001) с депозитного счета Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда денежные средства в счет оплаты дополнительной судебной экспертизы в размере 65600 рублей по реквизитам, указанным в заявлении исх. № 85/03/20 от 26.03.2020.

В соответствии с частью 5 статьи 271, частью 1 статьи 266 и частью 2 статьи 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия.

Председательствующий

Е.А. Маштакова

Судьи

Н.В. Ковалева

В.Л. Новик