



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
24 октября 2020 года

дело № А32-14692/2018
15АП-20658/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 20 октября 2020 года.
Полный текст постановления изготовлен 24 октября 2020 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Барановой Ю.И.

судей Величко М.Г., Яицкой С.И.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Кладиновой Е.В.,
при участии:

от ответчика – представитель Махненко С.И. по доверенности, паспорт,
рассмотрев в открытом судебном заседании вопрос о возобновлении производства
по апелляционной жалобе ООО «Буржуа»

на решение Арбитражного суда Краснодарского края

от 09.09.2019 по делу № А32-14692/2018

по иску Управления имущественных отношений Администрации муниципального
образования город-курорт Анапа

к ООО «Буржуа»

при участии третьих лиц: Управление архитектуры и градостроительства
администрации муниципального образования город-курорт Анапа,
ИП Висангириев Владимир Николаевич, Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю,
Висангириева Инна Сетраковна, Мазлумян Александра Ивановна

о сносе самовольных построек,

и по встречному иску о признании права собственности,

УСТАНОВИЛ:

Администрация муниципального образования город-курорт Анапа обратилась
в Арбитражный суд Краснодарского края с иском заявлением к обществу с
ограниченной ответственностью "Буржуа" о сносе самовольной постройки.

Общество с ограниченной ответственностью "Буржуа" обратилось в
Арбитражный суд Краснодарского края со встречным иском заявлением к
Администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании
права собственности.

Решением суда от 09.09.2019 общество с ограниченной ответственностью "Буржуа" обязано не позднее трех месяцев, со дня вступления настоящего решения в законную силу осуществить снос двухэтажного здания гостиницы общей площадью 842,4 кв.м, и двухэтажного административного здания общей площадью 59,7 кв. м, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1101002:20, находящегося по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4. В удовлетворении остальной части исковых требований отказать. Взыскано с общества с ограниченной ответственностью "Буржуа" в доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в размере 15 000 руб. В удовлетворении встречных исковых требований отказано.

Не согласившись с указанным судебным актом, ООО «Буржуа» обжаловало его в порядке главы 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В апелляционной жалобе заявитель указал на незаконность решения, просил отменить решение суда первой инстанции полностью и принять по делу новый судебный акт.

В обоснование жалобы заявитель сослался на то, что судом первой инстанции при рассмотрении дела нарушены в совокупности положения статей 121, 123, части 1 статьи 153, 163 АПК РФ, в результате чего о времени и месте судебного заседания оказались надлежаще не извещены: ИП Висангириева И.С., Мазлумян А.И., Висангириев В.Н., Карягин В., Управление Росреестра по Краснодарскому краю. Указанные нарушения влекут безусловную отмену судебного акта, в решении суда указана недостоверная информация о составе лиц, участвовавших в деле после перерыва. Таким образом, содержание протокола противоречит содержанию судебного акта в части состава лиц, при участии которых вынесено решение. Заявитель жалобы указал, что спорна постройка возведена на земельном участке с соответствующим видом разрешенного использования и у ответчика имеются правовые основания для владения данным земельным участком, что подтверждено представленными в дело правоустанавливающими документами на земельный участок, ответчиком не были нарушены градостроительные, строительные нормы и правила при возведении постройки, что подтверждено имеющимся в деле заключением судебной экспертизы НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» от 17.04.2019 №230/16.1, а также ответчик действовал добросовестно и предпринял надлежащие меры для получения разрешения на строительство, что подтверждено полученным разрешением на реконструкцию от 25.07.2016 года, а также конкретными фактическими обстоятельствами, которым судом дана неверная оценка. На момент обращения администрации с иском реконструкция объектов ООО «Буржуа» была легализована, разрешительная документация получена от органа местного самоуправления. ООО «Буржуа» обращает внимание, на то, что принятым по делу судебным актом общество лишено права собственности полностью на все объекты капитального строительства при том, что фундаменты и части стен первоначальных зданий при реконструкции сохранены и их снос не основан на законе и здания со степенью готовности на дату 27.10.2017 года не подлежали сносу, по причине законности реконструкции. Кроме того, ни действующий градостроительный план, ни предыдущий не содержали сведений о нахождении арендуемого обществом земельного участка в составе особо охраняемой природной территории либо нахождения во вторую зону охраны курорта, в связи с

чем, заявитель не обладал сведениями о необходимости проведения по делу экологической экспертизы.

В составе суда произведена замена судьи Шапкина П.В. на судью Яицкую С.И. ввиду отпуска судьи Шапкина П.В.

В соответствии с частью 5 статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации после замены судьи рассмотрение апелляционной жалобы начато сначала.

Апелляционная жалоба рассматривается в порядке, предусмотренном статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителей истца и третьих лиц.

Представитель ответчика поддержал занимаемую правовую позицию по делу.

Изучив материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что апелляционная жалоба подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 25.08.2005 года между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю (арендодатель) и Федеральным государственным унитарным предприятием "Научно-экспериментальный морской биотехнологический центр "Большой Утриш" (арендатор) заключен договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности N 7700000179.

Согласно пункту 1.1 договора от 25.08.2005 арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок из земель поселений расположенный во второй зоне санитарной охраны курорта с кадастровым номером 23:37:1101002:0020 находящийся по адресу: Краснодарский край, г.Анапа, с/о Супсехский, с. Большой Утриш, для эксплуатации служебных зданий ФГУП "НЭМБЦ "Большой Утриш" в границах, указанных в кадастровой карте (плане) участка, прилагаемой к договору являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью 6 421 кв. м 08.09.2006 в связи с реорганизацией арендатора между сторонами договора заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 25.08.2005 N 7700000179.

Между закрытым акционерным обществом "Анапа Инвест" (продавец) и обществом с ограниченной ответственностью "Буржуа" (покупатель) заключен договор купли-продажи недвижимого имущества N 14-16/17-2013 от 22.08.2013, согласно условиям которого, продавец обязался передать в собственность покупателя объекты недвижимости (здания), расположенные по адресу: 353407, Краснодарский край, город курорт Анапа, с. Большой Утриш, общей площадью 533,5 кв. м, в сроки, предусмотренные договором, а покупатель обязался принять имущество и уплатить за него цену, предусмотренную, а именно:

- здание котельной, назначение коммуникационное, общая площадь 31,9 кв. м, литер Ж. ж, кадастровый номер 23-23-26/033/2006-201, инвентарный номер 14434;

- здание служебного корпуса, назначение нежилое, общая площадь 501,6 кв. м, литер А, кадастровый номер 23-23-26/033/2006-200, инвентарный номер 14433.

Переход к обществу права собственности на нежилые здания зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.12.2013 (записи с номерами регистрации 23-23-26/2019/2013-862, 23-23-26/2019/2013-863).

По договору от 20.12.2013 N 25-16/22-2013 права и обязанности арендатора по договору аренды от 25.08.2005 N 7700000179 акционерное общество передало обществу.

Приказом управления имущественных отношений администрации от 16.09.2015 N 357 земельный участок с прежним разрешенным использованием (эксплуатация служебных зданий) предоставлен обществу в аренду на 49 лет.

По данным информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город-курорт Анапа, генерального плана городского округа город-курорт Анапа, утвержденного решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 14.11.2013 N 404, земельный участок расположен в границах населенного пункта Большой Утриш, второй зоны округа санитарной охраны курорта, утвержденной постановлением Совета Министров РСФСР от 30.01.1985 N 45, территории объектов делового, общественного и коммерческого назначения.

Согласно информации государственного бюджетного учреждения Краснодарского края "Управление особо охраняемыми природными территориями Краснодарского края", земельный участок расположен в границах заказника "Большой Утриш".

Администрация муниципального образования город-курорт Анапа (далее - администрация) выдала обществу разрешение от 25.07.2016 N 23-301000-803-2016 на реконструкцию нежилых зданий с кадастровыми номерами 23:37:1101002:332, 23:37:1101002:365 в гостиницу площадью 981,4 кв. м с административным зданием площадью 63,9 кв. м со сроком действия до 25.01.2018.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 08.08.2017 оставленным без изменения Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.10.2017, Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12.02.2018 по делу N А32-3 7765/2016 удовлетворено заявление Прокуратуры Краснодарского края к администрации, обществу о признании недействительным вышеуказанного разрешения на реконструкцию, в соответствии со сведениями содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, в границах земельного участка площадью 6389 кв. м, с кадастровым номером 23:37:1101002:20, расположенного по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, расположен объект недвижимого имущества с кадастровым номером: 23:37:1101002:246. 23:37:1101002:328.

Согласно выписке из ЕГРН, нежилое здание общей площадью 278,4 кв. м, с кадастровым номером 23:37:1101002:328, принадлежит на праве собственности ЗАО "Анапа Инвест" и передано в аренду ООО "Две сестры".

В соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН за ООО "Буржуа" зарегистрировано право собственности в отношении следующих объектов: здание котельной, назначение нежилое, с кадастровым номером 23:37:1101002:365, площадью 31,9 кв. м, этажность - 1; здание служебного корпуса, назначение нежилое, с кадастровым номером 23:37:1101002:332, общей площадью 501,6 кв. м этажность - 3.

Как установлено 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 на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1101002:20,

общей площадью 700 кв. м, вид разрешенного использования -апартамент-отели, гостиницы, общежития, столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, кафетерии; стоянки легковых автомобилей, по адресу: г. Анапа, с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, принадлежащем ответчику на праве аренды, фактически на земельном участке расположены следующие объекты:

- двухэтажное капитальное здание ориентировочным размером 7,5 м x 9,5 м, ориентировочной площадью застройки 71,25 кв. м, ориентировочной общей площадью 142,5 кв. м. На момент осмотра выполняются отделочные работы.

- трехэтажное капитальное здание ориентировочным размером 16,7 м x 46,7 м, ориентировочной площадью застройки 779,89 кв. м, ориентировочной общей площадью 23389,67 кв. м. На момент осмотра выполняются отделочные работы.

В исковом заявлении администрация указывает, что указанные строительные работы осуществляются в отсутствие полученной в установленном законом порядке разрешительной документации.

Помимо прочего, администрацией визуальное зафиксировано, что арендатором земельного участка на прилегающей территории самовольно установлены металлические ворота длиной 4,47 м, которые ограничивают доступ на территорию общего пользования.

Как следует из материалов дела, Администрацией муниципального образования города-курорта Анапа разрешительная документация на строительство не выдавалась, выданное разрешение от 25.07.2016 N 23-301000-803-2016 на реконструкцию нежилых зданий с кадастровыми номерами 23:37:1101002:332, 23:37:1101002:365 в гостиницу площадью 981,4 кв. м с административным зданием площадью 63,9 кв. м со сроком действия до 25.01.2018, признано недействительным на основании вступившего в законную силу решения Арбитражного суда Краснодарского края от 08.08.2017.

Таким образом, истец указывает, что спорные объекты капитального строительства возводятся ответчиком без получения на это необходимого разрешения, что является признаком самовольности данных строений.

Согласно информации ГБУ КК "Управление особо охраняемыми природными территориями Краснодарского края" земельный участок с кадастровым номером 23 37:1101002:20 расположен в границах заказника "Большой Утриш". Государственный природный комплексный заказник "Большой Утриш" образован на основании постановления главы администрации Краснодарского края от 02.03.1994 N 116 "Об организации государственного заказника "Большой Утриш", которым определены его границы и режимы охраны.

Администрация муниципального образования город-курорт Анапа также указывает, что земельный участок, на котором планируется осуществление реконструкции гостиницы и административного здания, расположен в границах 2-ой зоны санитарной охраны курорта, утвержденной постановлением Совета Министров РСФСР от 30 января 1985 г. N 45.

Учитывая нормы Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 14.03.1995 N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях" и Федерального закона от 23.02.1995 N 26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах", постановление Совета Министров РСФСР от 30.01.1985 N 45, поскольку спорный земельный участок относится к числу земель особо охраняемых природных территорий, расположен в границах 2-ой зоны горно-санитарной охраны курорта, администрация полагает установленной необходимость проведения государственной экологической

экспертизы при строительстве объектов на землях особо охраняемых природных территорий.

Принимая во внимание вышеизложенное, Управление имущественных отношений Администрации муниципального образования город-курорт Анапа обратилось в арбитражный суд с настоящим исковым заявлением о сносе самовольной постройки.

В свою очередь ООО "Буржуа", указав, что единственным признаком самовольности принадлежащих ООО "Буржуа" строений является отсутствие разрешения на реконструкцию, при этом сохранение построек не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, обратилось со встречным исковым заявлением к Управлению имущественных отношений Администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права собственности на спорные объекты.

Принимая решение, суд первой инстанции руководствовался следующим.

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 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.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

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 (далее - установленные требования), 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.

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

При рассмотрении дела в суде первой инстанции определением Арбитражного суда Краснодарского края от 24.12.2018 была назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено Научно-производственному предприятию обществу с ограниченной ответственностью "СтройТехЭкспертиза", эксперту Даниеляну Сурену Артуровичу, Данилову Михаилу Илларионовичу.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1) Определить, какие объекты расположены на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1101002:20, общей площадью 6389 кв. м, по адресу: Краснодарский край. Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4?

2) Определить произведена ли в отношении спорных объектов: двухэтажное капитальное здание ориентировочным размером 7,5 м x 9,5 м, ориентировочной площадью застройки 71,25 кв. м, ориентировочной общей площадью 142,5 кв. м; трехэтажное капитальное здание ориентировочным размером 16,7 м x 46,7 м, ориентировочной площадью застройки 779,89 кв. м, ориентировочной общей площадью 23389,67 кв. м, расположенных на земельном участке с кадастровым

номером 23:37:1101002:20, общей площадью 6389 кв. м, по адресу: Краснодарский край. Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, реконструкция/переустройство?

3) Если ответ на второй вопрос положительный, определить какие изменения были произведены на спорных объектах при их изменении?

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

5) Возможно ли приведение спорных объектов в первоначальное состояние в соответствии с технической и разрешительной документацией?

6) Соответствуют ли спорные объекты Правилам землепользования и застройки территории, техническим и строительным нормам и правилам, в том числе требованиям о пожарной безопасности, санитарным и эпидемиологическим нормам?

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

23.04.2019 в адрес арбитражного суда поступило экспертное заключение НПП ООО "СтройТехЭкспертиза" от 17.04.2019 N 230/16.1, согласно которому экспертом сделаны следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, эксперт указывал, что по результатам сравнения данных полученных в процессе проведения экспертных осмотров и сведений государственного кадастра недвижимости, определено, что в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:1101002:20, площадью 6 389 кв. м, по адресу: Краснодарский край. Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, находятся следующие объекты: 2-х этажное здание гостиницы; 2-х этажное административное здание; 1-но этажное здание трансформаторной подстанции; 1-но этажные деревянные домики из бруса в количестве 10 шт.; сборно-разборное наземное сооружение плавательного бассейна.

Схема расположения объектов в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:1101002:20, показана на рис. 5 стр. 26 настоящего заключения.

В ходе проведения исследования при ответе на второй вопрос эксперт указал следующее.

Сравнив данные полученные по результатам проведенного комплекса строительно-технических исследований, с терминами и определениями, изложенными в статье 1 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 190-ФЗ и главе 3 СП 13-102-2003. определено, что:

- существующее 2-х этажное здание, гостиницы литер "А" общей площадью 842,4 кв. м, является зданием возникшим в результате проведенной реконструкции в отношении 3-х этажного здания служебного корпуса общей площадью 501,6 кв. м, с кадастровым номером 23:37:1101002:332. по проектной документации ООО Проектная фирма "Арх-идея";

- существующее 2-х этажное административное здание литер "Ж" общей площадью 59,7 кв. м, является зданием возникшим в результате проведенной реконструкции в отношении одноэтажного здания котельной общей площадью 31,9 кв. м, с кадастровым номером 23:37:1101002:365. по проектной документации ООО Проектная фирма "Арх-идея".

Отвечая на третий вопрос, эксперт указал, что в результате выполненной реконструкции изменились основные, известные параметры здания служебного корпуса с кадастровым номером 23:37:1101002:332. В частности изменена

этажность с 3-х этажей до 2-х этажей и общая площадь с 501,6 м² до 842,4 м². Фундаменты и отдельные стены цоколя здания служебного корпуса сохранены и являются несущими конструкциями здания гостиницы литер "А".

В результате выполненной реконструкции изменились основные, известные параметры здания котельной с кадастровым номером 23:37:1101002:365. В частности изменена этажность с 1-го этажа до 2-х этажей и общая площадь с 31,9 м² до 59,7 м². Фундаменты здания котельной сохранены и являются несущими конструкциями административного здания литер "Ж".

При ответе на четвертый вопрос эксперт указывает, что здание гостиницы литер "А" общей площадью 842,4 кв. м и административное здание литер "Ж" общей площадью 59,7 кв. м, расположенные по адресу: с. Большой Утриш, ул. Лесная 4, соответствуют проектной документации: "Реконструкция гостиницы с административным зданием по адресу: Краснодарский край, с. Б. Утриш, ул. Лесная, 4", разработанной ООО Проектная фирма "Арх-идея" г. Анапа.

Здание гостиницы литер "А" общей площадью 842,4 кв. м и административное здание литер "Ж" общей площадью 59,7 кв. м расположенные по адресу: с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, соответствуют выданному Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа разрешению на строительство (реконструкцию) N RU-301000-803-2016 от 25.07.2016 г.

Отвечая на пятый вопрос, эксперт пришел к выводу, что приведение здания гостиницы литер "А" и административного здания литер "Ж" в состояние до проведения в отношении них работ по реконструкции, выполненных по проекту ООО Проектная фирма "Арх-идея" технически не возможно. К данному выводу эксперты пришли, основываясь на том, что конструктивные элементы спорных объектов выше отметки 0.000 были демонтированы полностью (сохранены только фундаменты зданий и отдельные простенки цоколя служебного корпуса).

Кроме того, в представленных на исследования материалах арбитражного дела N А32-14692/2018, отсутствует какая-либо техническая документация, отражающая объемно-планировочные, конструктивные и архитектурные решения нежилого здания служебного корпуса и нежилого здания котельной.

Исследуя шестой вопрос, эксперт указал, что здание гостиницы литер "А" и административное здание литер "Ж", расположенные в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:1101002:20, по адресу: с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, соответствуют действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории МО г-к. Анапа (утв. решением Совета г. Анапа от 26.12.2013 г), предъявляемым к объектам находящимся в территориальной зоне ОД-2, в части условно разрешенного вида использования земельного участка, его существующей площади и процента застройки, а также в части принятых высот зданий и их отступов от красных линий и границ участка. То есть, здание литер "А" и здание литер "Ж" соответствуют требованиям ПЗЗ г-к. Анапа в полном объеме.

Здание гостиницы литер "А" и административное здание литер "Ж", в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений, соответствуют 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 соответствуют действующим сводам правил СП 14.13330.2018, СП 15.13330.2012, СП 17.13330.2017, СП 22.13330.2016, 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. Здания литер "А" и литер "Ж", соответствуют действующим санитарно-эпидемиологическим требованиям СП 52.13330.2016 и СанПиН 2.1.2.2645-10, предъявляемым к естественному освещению и продолжительности инсоляции. Здания литер "А", "Ж", в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части примененных строительных материалов и принятых противопожарных разрывов, соответствуют действующим требованиям Федерального закона от 22.07.2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", требованиям Федерального закона от 30.12.2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент безопасности зданий и сооружений", а также требованиям СП 4.13130.2013 и ГОСТ 12.1.004-91. Здания литер "А" и литер "Ж", в соответствии с нормами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. не оказывают прямого или косвенного негативного воздействия на окружающую среду обитания и здоровье человека и не создают опасности причинения вреда окружающей среде обитания и здоровью человека в результате их эксплуатации.

Рассматривая седьмой вопрос, эксперт пришел к выводу о том, что выполненный комплекс строительно-технических исследований, позволил заключить, что здание гостиницы литер "А" и административное здание литер "Ж", расположенные по адресу: с. Большой Утрищ, ул. Лесная. 4. в соответствии с требованиями СП 13-102-2003, находятся в нормативном уровне технического состояния - категория технического состояния, при котором количественное и качественное значение параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений соответствуют требованиям нормативных документов (СНиП, ТСН, ГОСТ, ТУ и т.д.). Следовательно, здания литер "А" и литер "Ж", своим техническим состоянием, угрозу для жизни граждан не создают. Ввиду того, что здания литер "А" и литер "Ж" соответствуют санитарно-эпидемиологическим и экологическим нормам и правилам, угрозу для здоровья граждан они не создают.

В силу части 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта является одним из доказательств, исследуемых наряду с другими доказательствами по делу. Заключение судебной экспертизы определено законом в качестве доказательства, не имеющего заранее установленной силы и не обладающего преимуществом перед иными доказательствами и, как все иные доказательства, подлежит оценке по общим правилам в совокупности с другими доказательствами.

Частью 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

В соответствии со статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Как следует из п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации",

признание незаконным разрешения на строительство само по себе не влечет квалификацию постройки как самовольной.

В случае признания разрешения на строительство незаконным, но в отсутствие иных оснований для сноса постройки, предусмотренных пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, она не может быть признана самовольной, если лицо, создавшее постройку, действовало добросовестно и предприняло надлежащие меры для получения данного разрешения.

Суд первой инстанции принял во внимание тот факт, что разрешение № 23-301000-803-2016 на реконструкцию гостиницы с административным зданием на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1101002:20, расположенном по ул. Лесная, 4, в селе Б. Утриш, г.-к. Анапа Краснодарского края, выдано Администрацией муниципального образования г.-к. Анапа ООО "Буржуа", 25.07.2016.

С заявлением о признании вышесказанного разрешения недействительным Прокуратура Краснодарского края обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края 25.10.2016.

Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 08.08.2017, оставленное без изменения судом апелляционной инстанции, вступило в законную силу 27.10.2017.

Признавая разрешение не соответствующим законодательству о градостроительной деятельности, суды указали, что земельный участок расположен в границах регионального заказника и курорта федерального значения (вторая зона округа санитарной охраны курорта); уполномоченным на выдачу разрешения на реконструкцию объектов является департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края; к заявлению о выдаче разрешения на строительство общество не приложило заключение государственной экологической экспертизы проектной документации, при этом такое заключение необходимо для разрешения какого-либо строительства в пределах особо охраняемой природной территории.

В данном случае позиция ответчика сводится к тому, что получив разрешение на строительство, общество полагало свои действия по возведению объектов капитального строительства осуществляемыми с соблюдением установленных правил.

Между тем, суд первой инстанции на основании результатов осмотра, проведенного истцом, пришел к выводу, что ООО "Буржуа" начало реконструкцию спорных объектов до момента получения соответствующего разрешения, в связи с чем, признал неправомерным поведение ответчика при строительстве спорных объектов. Кроме того, суд указал, что строительные работы осуществлялись ООО "Буржуа" после отмены разрешительной документации.

Сославшись на вышеизложенные обстоятельства, суд первой инстанции пришел к выводу об удовлетворении требований администрации об обязанности ООО "Буржуа" осуществить снос двухэтажного здания гостиницы общей площадью 842,4 кв. м, и двухэтажного административного здания общей площадью 59,7 кв. м, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1101002:20, находящегося по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, и соответственно о необоснованности встречных исковых требований ООО "Буржуа" о признании права собственности в отношении спорных объектов.

В части требований первоначального иска об обязанности осуществить снос (демонтаж) самовольно установленного металлического ограждения, а именно металлических ворот длиной 4,47 м, расположенного на прилегающей территории к земельному участку с кадастровым номером 23:37:1101002:20, общей площадью 6 389 кв. м, по адресу: г. Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, д. 4, судом было отказано ввиду того, что ограждение, установленное ООО "Буржуа", находится на территории арендуемого им земельного участка.

Вышеуказанные выводы суда об удовлетворении первоначальных требований о сносе самовольных построек и об отказе в удовлетворении встречных требований о признании права собственности на них, суд апелляционной инстанции находит ошибочными, противоречащими материалам дела и установленным обстоятельствам, а также сделанными без учета следующего.

Признание незаконным либо отмена выданного разрешения на строительство сами по себе не влекут квалификацию постройки как самовольной. Такая постройка может быть снесена, если при ее создании существенно нарушены градостроительные и строительные нормы и правила и ее сохранение в существующем состоянии создает угрозу жизни и здоровью граждан, существенно нарушит законные права и интересы иных лиц, применительно к правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в [пункте 10](#) Информационного письма от 09.12.2010 N 143. В случае признания разрешения на строительство незаконным, но в отсутствие иных оснований для сноса постройки, предусмотренных [пунктом 1 статьи 222](#) Гражданского кодекса, она не может быть признана самовольной, если лицо, создавшее постройку, действовало добросовестно и предприняло надлежащие меры для получения данного разрешения.

В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 3 Федерального закона от 17.11.1995 N 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.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Положения пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливают критерии, соблюдение которых дает лицу возможность признать право собственности на самовольную постройку. В частности, вышеназванным пунктом установлено, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Положения подпункта 2 пункта 1 статьи 40 и пункта 1 статьи 41 ЗК РФ устанавливают право арендатора земельного участка возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Из разъяснений, данных в пункте 26 Постановления Пленума ВС РФ/ВАС РФ от 29.04.2010 N 10/22, следует, что, 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.

Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 03.07.2007 N 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.

Как указано выше, аналогичное положение содержится в пункте 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 N 143, согласно которому право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения.

Следуя правовой позиции, изложенной в п. 10 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ N 143 от 09.12.2010 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации", в случае признания разрешения на строительство незаконным, но в отсутствие иных оснований для сноса постройки, предусмотренных пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, она не может быть признана самовольной, если лицо, создавшее постройку, действовало добросовестно и предприняло надлежащие меры для получения данного разрешения.

Таким образом, в силу требований статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, учитывая фактические обстоятельства дела, обращаясь с настоящим иском, истец должен представить арбитражному суду

доказательства, что общество, осуществляя строительство спорных объектов, действовало недобросовестно.

При этом, при решении вопроса о возможности признания права собственности на самовольную постройку суду необходимо установить факт принятия лицом надлежащих мер по легализации ее строительства.

Апелляционный суд учитывает следующие фактические обстоятельства дела.

Как уже было указано, ООО "Буржуа" по договору купли-продажи № 14-16/17-2013 от 22.08.2013 были приобретены объекты недвижимости (здания), расположенные по адресу: 353407, Краснодарский край, город курорт Анапа, с. Большой Утриш, общей площадью 533,5 кв. м: здание котельной, назначение коммуникационное, общая площадь 31,9 кв. м, литер Ж. ж, кадастровый номер 23-23-26/033/2006-201, инвентарный номер 14434; здание служебного корпуса, назначение нежилое, общая площадь 501,6 кв. м, литер А, кадастровый номер 23-23-26/033/2006-200, инвентарный номер 14433.

Переход к обществу права собственности на нежилые здания зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.12.2013 (записи с номерами регистрации 23-23-26/2019/2013-862, 23-23-26/2019/2013-863).

Судом установлено и истцом не оспаривается, что ответчик владеет земельным участком на основании договора аренды от 20.12.2013 № 25-16/22-2013. Указанный земельный участок согласно Постановлению администрации от 23.03.2016 № 965 имеет разрешенное использование - эксплуатация апартамент-отелей, гостиниц, общежитий.

Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 08.08.2017 по делу №А32-37765/2016, которым признано недействительным разрешение Администрации муниципального образования г.-к. Анапа от 25.07.2016 г. №23-301000-803-2016 на реконструкцию гостиницы с административным зданием на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1101002:20, расположенном по ул. Лесная, 4, в селе Б. Утриш, г.-к. Анапа Краснодарского края, выданное ООО «Буржуа», как несоответствующее требованиям статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, вступило в законную силу 27.10.2017.

При этом, из материалов дела следует, что после получения вышеуказанного разрешения на строительство ответчик, полагая законными действия по реконструкции, сразу же приступил к выполнению работ.

Ответчик указал, что по состоянию на 27.10.2017 реконструируемое здание служебного корпуса имело следующую степень готовности: фундамент, стены цоколя, колонны и балки каркаса, плиты междуэтажных перекрытий, наружные и внутренних стендовые конструкции, перегородки, перемычки, междуэтажные лестницы, кровля, колонны перголы.

Реконструируемое здание котельной по состоянию на 27.10.2017 имело степень готовности: фундамент, колонны каркаса, плиты междуэтажного перекрытия, наружные и внутренние стендовые конструкции, перегородки, перемычки, междуэтажная лестница, конструкция крыши, кровля.

Произведенные после 27.10.2017 изменения представляют собой капитальный ремонт объектов капитального строительства.

В соответствии с п. 14.2 ч. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных

конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Согласно пп. 4.2 п. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения не требуется в случае капитального ремонта объектов капитального строительства.

Таким образом, ответчик указывает, что для работ, которые были проведены после 27.10.2017, получение разрешения на реконструкцию не требовалось.

В целях выявления периода выполнения ответчиком работ, определения к которому времени ответчиком были выполнены работы на спорных объектах, в том числе работы по их реконструкции в рамках выданного разрешения, выявления степени их готовности до момента вступления в законную силу решения суда о признании недействительным разрешения на реконструкцию – 27.10.2017, апелляционным судом определением от 21.01.2020 по ходатайству ответчика была назначена дополнительная строительно-техническая судебная экспертиза, проведение которой было поручено научно-производственному предприятию обществу с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза» (350024, г. Краснодар, ул. Ангарская, 2/2, офис 53), эксперту Даниеляну Сурену Артуровичу.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1. Определить степень готовности реконструируемых объектов недвижимости, расположенных по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4 по состоянию на 27.10.2017 года?

2. Были ли к 27.10.2017 года завершены работы в отношении спорных объектов, подпадающие под установленное ГрК РФ понятие «реконструкция»?

3. Свидетельствуют ли произошедшие после 27.10.2017 года изменения в спорных объектах о проводимой в отношении них реконструкции или они отражают проведение работ, не требующих получения разрешения на реконструкцию /строительство?

4. Возможно ли приведение спорных объектов в состояние, существовавшее на момент отмены разрешения на реконструкцию - на дату 27.10.2017 года?

В материалы дела поступило экспертное заключение №302/16.1 от 07.07.2020. Эксперт пришел к следующим выводам:

1. Анализ представленного комплекта исполнительной документации составленной в отношении реконструированного здания служебного корпуса (по тех. паспорту здание гостиницы) по адресу: с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, позволил заключить, что:

в соответствии с данными содержащимися в общем журнале работ №1 (приложение 2 к делу № А32-14692/2018 15АП-20658/2019), работы по реконструкции здания служебного корпуса производились в период с 01.08.2016 г. по 27.03.2017 г;

в соответствии с данными содержащимися в актах освидетельствования скрытых работ, работы по реконструкции здания служебного корпуса, подлежащие освидетельствованию, производились в период с 23.09.2016 г. по 21.12.2016 г;

в соответствии с данными содержащимися в журнале бетонных работ №1, бетонные работы по реконструкции здания служебного корпуса производились в период с 18.08.2016 г. по 11.12.2016 г.;

в соответствии с данными содержащимися в Актах о приемке выполненных работ, строительные-монтажные работы по реконструкции здания служебного корпуса производились в период с 26.07.2016 г. по 30.12.2016 г.

Детальный анализ представленного комплекта исполнительной документации составленной в отношении реконструированного здания служебного корпуса (по тех. паспорту здание гостиницы) позволил заключить, что по состоянию на 27.10.2017 г, объект имел следующую степень готовности: фундамент, стены цоколя, колонны и балки каркаса, плиты междуэтажных перекрытий, наружные и внутренние стеновые конструкции, перегородки, перемычки, междуэтажные лестницы, кровля, колонны перголы.

Анализ представленного комплекта исполнительной документации составленной в отношении реконструированного здания котельной (по тех. паспорту административное здание) по адресу: с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, позволил заключить, что:

в соответствии с данными содержащимися в общем журнале работ №1 (приложение 1 к делу №А32-14692/2018 15АП-20658/2019), работы по реконструкции здания котельной производились в период с 29.07.2016 г. по 10.03.2017 г.;

в соответствии с данными содержащимися в актах освидетельствования скрытых работ, работы по реконструкции здания котельной, подлежащие освидетельствованию производились в период с 20.09.2016 г. по 20.01.2017 г.;

в соответствии с данными содержащимися в журнале бетонных работ №2, бетонные работы по реконструкции здания котельной производились в период с 21.11.2016 г. по 25.01.2017г.;

в соответствии с данными содержащимися в актах о приемке выполненных работ, строительные-монтажные работы по реконструкции здания служебного корпуса производились в период с 26.07.2016 г. по 30.12.2016 г.

Детальный анализ представленного комплекта исполнительной документации составленной в отношении реконструированного здания котельной (по тех. паспорту административное здание), расположенного по адресу: с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, позволил заключить, что по состоянию на 27.10.2017 г, объект имел следующую степень готовности: фундамент, колонны каркаса, плита междуэтажного перекрытия, наружные и внутренние стеновые конструкции, перегородки, перемычки, междуэтажная лестница, конструкция крыши, кровля.

2. Результатами детального анализа представленного комплекта исполнительной документации составленной на спорных объектах по адресу: с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, в частности общих журналов работ, журналов бетонных работ, актов освидетельствования скрытых работ и актов о приемке выполненных работ определено, что строительные-монтажные работы в отношении спорных объектов капитального строительства, влияющие на изменение их параметров (высот, количества этажей, площадей, объемов) в том числе надстройка, перестройка, расширение, а также восстановление несущих строительных конструкций, попадающие под установленное п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ понятие «реконструкция», были завершены до 27.10.2017 г.

Периоды производства, даты начала, и даты окончания таких строительных работ перечислены в выводах первого вопроса настоящего заключения.

3. Результатами сопоставления перечня строительных работ выполненных в отношении здания служебного корпуса (по тех. паспорту здание гостиницы) по адресу: с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, после 27.10.2017 г. с определением термина, изложенным в п. 14.2 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. № 190-ФЗ определено, что данные работы попадают под определение термина «капитальный ремонт объекта капитального строительства». К данному выводу эксперт пришел основываясь на том, что результатом таких работ были выполнены: архитектурный элемент здания в виде перголы, выпуск вентиляционных каналов на кровле, внутренняя отделка, заполнения оконных и дверных проемов, инженерно-техническое обеспечение здания.

Следовательно, произошедшие после 27.10.2017 г. изменения в указанном здании не свидетельствуют о проводимой в отношении него реконструкции, а отражают проведение работ, не требующих получение разрешения на реконструкцию.

Результатами сопоставления перечня строительных работ выполненных в отношении здания котельной (по тех. паспорту административное здание) после 27.10.2017 г. с определением термина, изложенным в п. 14.2 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ определено, что данные работы попадают под определение термина «капитальный ремонт объекта капитального строительства». К данному выводу эксперт пришел, основываясь на том, что результатом таких работ были выполнены: облицовка существующих стен вентилируемым фасадом, внутренняя отделка, заполнения оконных и дверных проемов, инженерно-техническое обеспечение здания.

Следовательно, произошедшие после 27.10.2017 г. изменения в указанном здании не свидетельствуют о проводимой в отношении него реконструкции, а отражают проведение работ, не требующих получение разрешения на реконструкцию.

4. Приведение здания служебного корпуса (по тех. паспорту здание гостиницы) и здания котельной (по тех. паспорту административное здание) по адресу: с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, в состояние существовавшее на дату 27.10.2017 г. технически возможно.

Оценив заключение эксперта №302/16.1 от 07.07.2020, суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что оно является обоснованным, содержит пояснения по каждому из вопросов и не противоречит другим имеющимся в деле доказательствам, противоречий в выводах эксперта не содержится. Экспертное заключение соответствует требованиям статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, является обоснованным, в связи с чем, признается апелляционным судом в качестве надлежащего доказательства по настоящему делу.

На основании вышеизложенного, с учетом выводов дополнительной судебной экспертизы, апелляционный суд приходит к выводу, что спорные строения были реконструированы ответчиком в соответствии с выданным разрешением на реконструкцию от 25.07.2016 г. №23-301000-803-2016 до 27.10.2017, т.е. в период его действия, до вступления в законную силу решения суда о признании его недействительным. Работы, которые выполнялись после 27.10.2017, не свидетельствуют о проводимой в отношении него реконструкции, а

отражают проведение работ, не требующих получения разрешения на реконструкцию.

Пунктом 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что выдача разрешения на строительство не требуется в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Таким образом, в действиях ответчика отсутствуют признаки недобросовестности. Материалы дела свидетельствуют о том, что ответчиком были приняты надлежащие меры по легализации работ по реконструкции, разрешение на реконструкцию от 25.07.2016 признано недействительным 27.10.2017 (решение вступило в законную силу), тогда как все работы по реконструкции выполнены ответчиком до 27.10.2017, то есть в установленном законом порядке в отсутствие нарушений норм ГрК РФ.

Кроме того, апелляционная коллегия отмечает следующее.

Режим хозяйственного использования и зонирования территории государственного природного заказника установлен Постановлением главы администрации (Губернатора) Краснодарского края от 21.12.2017 №1010. Приложение № 2 содержит указание на границы заказника.

Общество исходило из того, что согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН, земельный участок с кадастровым номером 23:37:1101002:20 не относится к землям особо охраняемых природных территорий, в границы природного заказника Большой Утриш не входит, что подтверждается заключением кадастрового инженера № 73 от 09.04.2018 г., письмами Министерства природы Краснодарского края. Кроме того, градостроительный план не содержит сведений о нахождении указанного земельного участка в составе особо охраняемой природной территории либо нахождения во второй зоне охраны курорта.

Вместе с тем, признавая разрешение не соответствующим законодательству о градостроительной деятельности, суды в рамках дела №А32-37765/2016 указали, что земельный участок расположен в границах регионального заказника и курорта федерального значения (вторая зона округа санитарной охраны курорта); уполномоченным на выдачу разрешения на реконструкцию объектов является департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края; к заявлению о выдаче разрешения на строительство общество не приложило заключение государственной экологической экспертизы проектной документации, при этом, такое заключение необходимо для разрешения какого-либо строительства в пределах особо охраняемой природной территории.

В связи с изложенным, суд апелляционной инстанции определением от 21.01.2020 также назначил по настоящему делу экологическую экспертизу, поручив ее проведение ООО «Межрегиональное управление судебных экспертиз» (350062 г. Краснодар, ул. Тургенева, 151/1, помещение 134), эксперту Рудневой Юлии Александровне.

На разрешение эксперта был поставлен следующий вопрос:

Определить воздействие на окружающую среду, оказываемое эксплуатацией 2-х этажного здания гостиницы литер А, площадью 824.4 кв.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 23:371101002:20, общей площадью 6389 кв.м. по адресу: Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, дом 4; 2-х этажного административного здания литер Ж, общей

площадью 59,7 кв.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 23:37:1101002:20, общей площадью 6 389 кв.м., по адресу: Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, дом 4?

В суд апелляционной инстанции поступило экспертное заключение №2003 от 17.08.2020, согласно которому эксперт пришел к выводу, что воздействие на окружающую среду, оказываемое в процессе эксплуатации 2-х этажного здания гостиницы литер А, площадью 824.4 кв. м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:371101002:20, общей площадью 6389 кв. м, по адресу: Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, дом 4; 2-х этажного административного здания литер ж Утриш, ул. Лесная, дом 4; 2-х этажного административного здания литер Ж, общей площадью 59,7 кв.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 23:37:1101002:20, общей площадью 6 389 кв.м., по адресу: Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, дом 4, прогнозируется как допустимое.

При этом, на запрос суда получен ответ министерства природных ресурсов Краснодарского края от 19.06.2020г. о расположении земельного участка с кадастровым номером 23:37:1101002:20 вне границ особо охраняемых природных территорий регионального значения.

При этом, суд учитывает, что до реконструкции на спорном земельном участке находились те же объекты в первоначальном состоянии, вид разрешенного использования участка для эксплуатации объектов гостиничного комплекса, заявлений о нарушении норм экологического законодательства для эксплуатации предыдущих объектов не заявлялось.

В соответствии с частью 1 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на основании проведенных исследований и с учетом их результатов эксперт от своего имени или комиссия экспертов дает заключение в письменной форме и подписывает его. Требования к заключению экспертов предусмотрены частью 2 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Экспертное заключение оформлено в соответствии с требованиями статей 82, 83, 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в нем отражены все предусмотренные частью 2 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации сведения, экспертное заключение основано на материалах дела, является ясным и полным, противоречия в выводах эксперта отсутствуют. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

В экспертном заключении содержится ответ на поставленный судом вопрос, заключение мотивировано, вывод эксперта предельно ясен, обоснован исследованными им обстоятельствами, в связи с чем, экспертное заключение №2003 от 17.08.2020 также принимается апелляционным судом в качестве надлежащего доказательства по настоящему делу.

Какие-либо доказательства того, что представленные в материалы дела заключения экспертов дополнительной строительно-технической судебной экспертизы и экологической судебной экспертизы являются недостаточно ясными и полными, сторонами не представлены.

Учитывая изложенное, заключения судебных экспертиз в силу статьи 64, 67, 68, 71, 82, 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат принятию судом в качестве надлежащих доказательств по делу и подлежат оценке наряду с другими доказательствами (статья 71 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации), в связи с чем, апелляционный суд принимает выводы, изложенные в заключениях.

Также, суд первой инстанции на основании экспертного заключения НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» от 17.04.2019 № 230/16.1, установил, что возведенные объекты недвижимости не нарушают градостроительных, строительных норм и правил, не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц и не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, материалами дела подтверждается, что сохранение спорных объектов не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан и окружающей среде, возведены ответчиком в установленном законом порядке и являются легитимными.

Более того, оснований полагать, что общество при реконструкции спорных объектов стремилось извлечь выгоду из недобросовестного поведения либо допустило злоупотребление правом в иной форме, у суда апелляционной инстанции не имеется.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, обязанность снести самовольную постройку представляет собой санкцию за совершенное правонарушение, которое может состоять в нарушении как норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, так и градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство (определения от 03.07.2007 N 595-О-П, от 17.01.2012 N 147-О-О, от 29.03.2016 N 520-О, от 29.05.2018 N 1174-О N 1175-О, от 25.10.2018 N 2689-О).

При этом введение ответственности за правонарушение и установление конкретной санкции, ограничивающей конституционное право, исходя из общих принципов права, должны отвечать требованиям справедливости, быть соразмерными конституционно закрепляемым целям и охраняемым законом интересам, а также характеру совершенного деяния (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 30.07.2011 N 13-П).

Следовательно, суды в каждом конкретном деле, касающемся сноса самовольной постройки, должны исследовать обстоятельства создания такой постройки, выяснять, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, нарушает ли права и охраняемые законом интересы других лиц сохранение самовольной постройки, не создает ли такой объект угрозу жизни и здоровью граждан.

На необходимость устанавливать названные обстоятельства при разрешении вопроса о сносе самовольной постройки или ее сохранении указано в пункте 26 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав".

Принимая во внимание, что снос объекта самовольного строительства является крайней мерой и устранение последствий нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков, снос спорных объектов капитального строительства, при том, что земельный участок, предоставлен ответчику на праве аренды, имеет разрешенное использование - эксплуатация апартамент-отелей, гостиниц, общежитий, реконструируемые объекты не

нарушают градостроительные, строительные нормы и правила, экологические нормы, не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц и не создают угрозу жизни и здоровью граждан, а реконструкция велась на основании выданного разрешения на строительство, не будет отвечать принципу соразмерности, приведет к дисбалансу между частными и публичными интересами.

При таких обстоятельствах, апелляционная инстанция приходит к выводу, что исходя из норм действующего законодательства и представленных в материалы дела доказательств, принимая во внимание, что спорные строения находятся в границах земельного участка, предоставленного ответчику на праве аренды и согласно целевому назначению, а также учитывая отсутствие нарушений градостроительных и строительных норм и правил при выполнении работ по реконструкции зданий, и то обстоятельство, что сохранение данных зданий не создает угрозу для жизни и здоровья граждан, в том числе, не нарушает права и законные интересы иных лиц, и социальную значимость объекта, а воздействие на окружающую среду признано допустимым, с учетом разъяснений, приведенных в пунктах 22 и 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010г., пункте 10 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 N 143, требования встречного иска ООО «Буржуа» о признании права собственности на 2-х этажное здание гостиницы литер А, площадью 824.4 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 23:371101002:20, общей площадью 6389 кв.м. по адресу: Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, дом 4; 2-х этажное административное здание литер Ж, общей площадью 59,7 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 23:37:1101002:20, общей площадью 6 389 кв.м., по адресу: Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, дом 4, являются обоснованными и подлежат удовлетворению в полном объеме.

В связи с чем, требования первоначального иска администрации о сносе самовольных построек не подлежат удовлетворению, в первоначальном иске надлежит отказать.

Решение суда первой инстанции от 09.09.2019 подлежит отмене.

В соответствии с п. 3 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, и является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Таким образом, удовлетворение заявленного ООО «Буржуа» в рамках настоящего дела требования, учитывая преследуемый материально-правовой интерес (подтверждение наличия у него права собственности на здания), будет являться основанием для внесения соответствующей записи о праве общества в Единый государственный реестр недвижимости. В связи с чем, судебный акт по

настоящему делу является основанием для внесения в ЕГРП записи о праве собственности ООО «Буржуа» на вышеуказанные объекты.

ООО «Буржуа» представлено заявлением об отнесении всех судебных расходов по делу на общество, а именно, по иску, жалобе, экспертизам. Данное заявление подлежит удовлетворению судом.

Согласно пункту 20 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе" на основании положений статьи 106, частей 1 и 2 статьи 107 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации эксперту выплачивается вознаграждение за работу, выполненную по поручению суда.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе", денежные суммы, причитающиеся эксперту, согласно части 1 статьи 109 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации выплачиваются после выполнения им своих обязанностей в связи с производством экспертизы.

Перечисление денежных средств эксперту (экспертному учреждению, организации) производится с депозитного счета суда или за счет средств федерального бюджета финансовой службой суда на основании судебного акта, в резолютивной части которого судья указывает размер причитающихся эксперту денежных сумм. Суд выносит такой акт по окончании судебного заседания, в котором исследовалось заключение эксперта.

От экспертной организации НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» поступил счет № 13 от 07.07.2020 о перечислении денежных средств с депозитного счета суда в сумме 100 000 руб. Денежные средства могут быть перечислены эксперту только после оценки судом заключения эксперта и принятия его в качестве надлежащего доказательства по делу с учетом мнений участвующих в деле лиц. Поскольку экспертное заключение оценено судом, принято в качестве доказательства по делу, экспертной организации с депозитного счета Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда подлежит перечислению денежная сумма за подготовку экспертного заключения в размере 100 000 руб. по реквизитам, указанном в выставленном счете № 13 от 07.07.2020.

Также, поскольку экспертное заключение ООО «Межрегиональное управление судебных экспертиз» признано надлежащим доказательством, ООО «Межрегиональное управление судебных экспертиз» надлежит перечислить с депозитного счета Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда 52 900 руб. за проведенную экспертизу по реквизитам, указанным в заявлении № 2003 от 17.08.2020.

ООО «Буржуа» подлежат возврату с депозитного счета Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда излишне уплаченные денежные средства в размере 12 700 руб., ранее перечисленные по платежному поручению № 215 от 20.12.2019, после предоставления заявления с указанием банковских реквизитов.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 09.09.2019 по делу № А32-14692/2018 отменить.

В удовлетворении первоначального иска Управления имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа о сносе двухэтажного здания гостиницы общей площадью 842,4 кв. м., и двухэтажного административного здания общей площадью 59,7 кв.м., расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1101002:20, находящегося по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, отказать.

Встречный иск удовлетворить.

Признать за ООО «Буржуа» право собственности на недвижимые объекты:

2-х этажное здание гостиницы литер А, площадью 824,4 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 23:371101002:20, общей площадью 6389 кв.м. по адресу: Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, дом 4;

2-х этажное административное здание литер Ж, общей площадью 59,7 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 23:37:1101002:20, общей площадью 6 389 кв.м., по адресу: Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, дом 4.

Перечислить НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» с депозитного счета Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда денежные средства в размере 100 000 руб. за проведенную экспертизу по делу по реквизитам, указанном в счете № 13 от 07.07.2020.

Перечислить ООО «Межрегиональное управление судебных экспертиз» с депозитного счета Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда денежные средства в размере 52 900 руб. за проведенную экспертизу по делу по реквизитам, указанном в заявлении № 2003 от 17.08.2020.

Возвратить ООО «Буржуа» с депозитного счета Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда денежные средства в размере 12 700 руб., ранее перечисленные по платежному поручению № 215 от 20.12.2019, после предоставления заявления с указанием банковских реквизитов, по реквизитам, указанным в заявлении.

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

Ю.И. Баранова

Судьи

М.Г. Величко

С.И. Яицкая