

**ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Газетный пер., 34/70/75 лит А, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27  
E-mail: [info@15aas.arbitr.ru](mailto: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  
11 августа 2015 года

дело № А32-13511/2014  
15АП-23983/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 05 августа 2015 года.  
Полный текст постановления изготовлен 11 августа 2015 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Тимченко О.Х.  
судей М.В. Ильиной, Т.Р. Фахретдинова  
при ведении протокола судебного заседания секретарем Даниловым Е.С.  
при участии:

от истца **явка представителя не обеспечена, извещен надлежащим образом**,  
от ответчика явка представителя не обеспечена, извещен надлежащим образом,  
от третьих лиц: ООО «Родник»- Кивоненко Дмитрий Викторович по доверенности  
от 01.01. 2015

Люлько Людмила Васильевна явку представителя не обеспечили, изещена  
надлежащим образом,

рассматривает дело по правилам, установленным для рассмотрения дела в  
арбитражном суде первой инстанции дело № А32-13511/2014,  
по иску администрации муниципального образования город Краснодар  
(ОГРН 1022301606799, ИНН 2310032246)

к ответчику: открытому акционерному обществу «Роспечать»  
(ОГРН 1022301193254, ИНН 2308006009)

при участии третьих лиц: общества с ограниченной ответственностью «Родник»,  
индивидуального предпринимателя Люлько Людмилы Васильевны.  
об освобождении земельного участка,

**УСТАНОВИЛ:**

администрация муниципального образования город Краснодар (далее – истец, администрация) обратилась в арбитражный суд с иском к открытому акционерному обществу «Роспечать» (далее – ответчик, общество) о понуждении ответчика в течение 10 дней с момента вступления решения суда в законную силу освободить самовольно занятый земельный участок площадью 12,2 кв.м. и привести данный земельный участок в пригодное для использования состояние по адресу: г. Краснодар, угол ул. Ставропольской и Шевченко в

Центральном внутригородском округе города Краснодара, путем демонтажа сооружений из облегченных конструкций.

В случае, если ответчик не исполнит решение суда в течении установленного срока, истец вправе совершить эти действия за свой счет, с последующим взысканием с ответчика.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 28 октября 2014 г суд обязал ОАО «Роспечать» освободить земельный участок площадью 12,2 кв.м., расположенный по адресу: г.Краснодар, угол ул.Ставропольской и Шевченко в Центральном внутригородском округе города Краснодара, путем демонтажа сооружений из облегченных конструкций.

С апелляционными жалобами на решение суда обратились лица, не участвующие в деле: общество с ограниченной ответственностью «Родник»; индивидуальный предприниматель Люлько Людмила Васильевна, которые заявили, что снос спорного сооружения невозможно осуществить без разрушения иных помещений, в том числе помещений принадлежащих заявителям жалоб, поскольку помещение ответчика находится в составе единого торгового комплекса.

В отзыве на апелляционную жалобу Администрация МО г.Краснодар привела следующие доводы. Ответчику был предоставлен земельный участок площадью 12,2 кв.м. с целью эксплуатации киоска без права капитального строительства. Администрацией также предъявлен иск к ООО «Родник» о сносе самовольно возведенных объектов площадью 67 кв.м. и 22 кв.м. (дело А32-24087/2014), заявлен иск и к ООО «Фольклорно-творческий центр Северного Кавказа «Отрада» о сносе объекта капитального строительства площадью 54,6 кв.м. Администрация просит решение суда оставить без изменения.

С целью исследования приведенного в жалобах довода о невозможности демонтажа помещений ответчика, определением от 11.03.2015 апелляционный суд, по ходатайству ООО «Родник», назначил судебную экспертизу, проведение которой поручил ООО «Научно-производственное предприятие «СтройТехЭкспертизы».

В связи с завершением экспертизы ООО НПП «СтройТехЭкспертизы» представило заключение № 4/16.1 от 24.04.2015. Согласно выводам экспертного учреждения, здание торгового комплекса литер «А» общей площадью 380,4 кв.м., расположенное по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Центральный округ, ул.Ставропольская, 178 и 178/1 запроектировано и возведено таким образом, что произвести демонтаж его отдельных помещений, в том числе, занимаемых ОАО «Роспечать», технически невозможно без ущерба для других помещений.

Определением от 03.06.2015 суд возобновил производство по апелляционным жалобам лиц, не участвующих в деле: общества с ограниченной ответственностью «Родник», ИП Люлько Л. В. на решение арбитражного суда Краснодарского края от 28.10.2014 по делу № А32-13511/2014.

Исследовав материалы дела, учитывая мнение представителя ООО «Родник», апелляционный суд пришел к выводу о необходимости перехода к рассмотрению дела по правилам первой инстанции, исходя из следующего.

Предметом настоящего спора является требование об освобождении земельного участка площадью 12,2 кв.м. и приведение земельного участка в пригодное для использования состояние по адресу: г. Краснодар, угол ул. Ставропольской и Шевченко в Центральном внутригородском округе города Краснодара, путем демонтажа сооружений из облегченных конструкций,

расположенных на спорном участке. Учитывая, что собственниками помещений, входящих в состав единого торгового комплекса, помимо ОАО «Роспечать», являются еще ООО «Родник», ИП Люлько Людмила Васильевна и другие лица, вопрос об освобождении земельного участка от возведенных сооружений должен решаться с привлечением указанных лиц.

Определением от 24 июня 2015 г. суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным для суда первой инстанции. Этим же определением в качестве третьих лиц без самостоятельных требований привлечены: ООО «Родник», Люлько Людмила Васильевна.

Суд апелляционной инстанции предложил администрации МО г. Краснодар ознакомиться с заключением эксперта 4/16.1 от 24.04.2015, ООО «Родник», ОАО «Роспечать», Люлько Л.В. представить отзывы на иск. (определение от 15 июля 2015 г.

В отзыве на исковое заявление ООО «Родник», ИП Люлько Людмила Васильевна возражали против удовлетворения иска администрации, ссылаясь на выводы экспертного заключения, указали, что демонтаж отдельного помещения, принадлежащего ОАО «Роспечать», невозможен.

Администрации МО г. Краснодар явку представителя в судебном заседании не обеспечила, извещена надлежащим образом.

ОАО «Роспечать» отзыв на иск не представило, явку представителя не обеспечило, извещено надлежащим образом.

Дело рассмотрено в порядке ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, выслушав представителей участвующих в деле лиц, суд апелляционной инстанции пришел к следующему выводу.

Как следует из материалов дела, 22.01.1999 между администрацией (арендодатель) и обществом (арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 4300004390, согласно которого арендодатель в срок до 04.09.2003 сдает, а арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 12,2 кв. м, расположенный в Центральном административном округе города угол улиц Ставропольской и Шевченко, кадастровый номер 23:43:030701:005, для эксплуатации киоска «Роспечать» № 7 из сборно – разборных металлических конструкций.

По истечении срока действия договора арендатор продолжал пользоваться земельным участком, в связи с чем, договор был возобновлен на неопределенный срок на тех же условиях в порядке статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

30 августа 2013 года администрацией в адрес арендатора направлено уведомление № 105201-01 о прекращении договора аренды, в связи с истечением срока его действия и необходимости освобождения земельного участка.

Уведомление получено ответчиком 10.09.2013, что подтверждается почтовым уведомлением 35000064978198.

Актом осмотра земельного участка №1037 от 04.04.2014, составленным представителями управления муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар, установлено, что на земельном участке, расположенном по адресу г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, угол улиц Ставропольской и Шевченко, находится киоск из сборно –

разборных конструкций площадью 12,2 кв. м, помещение которого используется для реализации печатной продукции. Спорный киоск принадлежит ответчику.

Поскольку договор аренды прекращен по истечении трех месяцев с даты получения ответчиком письма администрации ([абзац второй пункта 2 статьи 610](#) Гражданского кодекса), у ответчика возникла обязанность возвратить земельный участок ([статья 622](#) данного Кодекса), которая им не выполнена.

В [постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.02.2011 N 14381/10 сформулирована правовая позиция, согласно которой отказ от договора, заключенного на неопределенный срок, установленный [пунктом 2 статьи 610](#) Гражданского кодекса, является безусловным, не вызван какими-либо нарушениями со стороны арендатора, и обусловлен исключительно волей арендодателя на отказ от договора. При этом не имеет значения, какие обстоятельства предопределили намерение арендодателя отказаться от договора аренды.

Администрация МО г.Краснодар, ссылаясь на прекращение арендных отношений, обратилась с иском к ОАО «Роспечать» о понуждении освободить занятый земельный участок площадью 12,2 кв. м и привести данный земельный участок в пригодное для использования состояние по адресу: г. Краснодар, угол ул. Ставропольской и Шевченко в Центральном внутригородском округе города Краснодара, путем демонтажа сооружений из облегченных конструкций.

В ходе рассмотрения требований администрации, судом апелляционной инстанции с целью исследования приведенного третьими лицами-ООО «Родник» и Люлько Людмилы Васильевны довода о невозможности демонтажа помещений ответчика без разрушения других помещений, входящих в состав комплекса, определением от 11.03.2015 назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено ООО «Научно-производственное предприятие «СтройТехЭкспертизы».

Согласно экспертного заключения от 24.04.2015 № 4/16.1 ОАО «Роспечать» владеет не отдельно стоящим сооружением из облегченных конструкций на земельном участке площадью 12,2 кв. м по ул. Ставропольской и Шевченко, а помещением, расположенным в здании торгового комплекса, в котором имеются также помещения, принадлежащие (находящиеся в фактическом владении) иным лицам: ООО «Родник», Люлько Л.В., ООО «Людмила 2», Элизбарян Е.С., ООО «Фольклорно-творческий центр Северного Кавказа «Отрада», Плешакову А.Ю. (том 3, лист дела 38)

При этом, за Элизбарян Е.С. зарегистрировано право собственности на нежилое помещение-магазин, площадью 76,1 кв.м., строение № 2, расположенное по адресу: Краснодар, ул. Ставропольская, 178/1 (том 1, лист дела 106), за Плешаковым А.Ю. - право собственности на помещение 58,7 кв.м., по адресу: Краснодар, ул. Ставропольская, 178 (том 1, лист 207)

В отношении здания торгового комплекса эксперт сделал следующие выводы: здание торгового комплекса литер «А» общей площадью 380,40 кв.м., расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Ставропольская, 178 и 178/1 (далее – здание торгового комплекса) является капитальным объектом недвижимого имущества.

Согласно данным, полученным по результатам проведенного визуального и инструментального обследования здания торгового комплекса, определено следующее:

-объемно-планировочная схема – здание павильонное с группами функционально близких помещений размещенных в отдельных объемах – павильонах, связанных между собой в единую композицию. Внутренние несущие глухие (без проемов) стены расположенные в поперечном направлении образуют отдельные объемы – павильоны;

-конструктивное решение здания – здание бескаркасное, кирпичное с продольными и поперечными несущими стенами;

-фундамент выполнен из железобетонных блоков типа ФС толщиной 400 мм, с перевязкой рядов кладки, образуя единую (неразрезную) несущую конструкцию, воспринимающую постоянные, длительные и кратковременные нагрузки;

-наружные несущие продольные и поперечные стены выполнены из кирпича толщиной 250 мм, с перевязкой рядов кладки, образуя единую (неразрезную) несущую конструкцию, воспринимающую постоянные и кратковременные нагрузки;

-внутренние несущие продольные и поперечные стены выполнены из кирпича толщиной 250 мм, с перевязкой рядов кладки, образуя единую (неразрезную) несущую конструкцию, воспринимающую постоянные и кратковременные нагрузки;

-перекрытие выполнено в виде жесткого горизонтального диска из сборных железобетонных плит толщиной 220 мм с монолитными участками. Плиты перекрытия и монолитные участки опираются на наружные и внутренние несущие стены и воспринимают постоянные и кратковременные нагрузки;

-конструкцией крыши является деревянная стропильная система, образующая единую несущую конструкцию, воспринимающую кратковременные нагрузки.

Здание торгового комплекса в соответствии с фактически существующей павильонной объемно-планировочной схемой и конструктивными решениями является единым объектом капитального строительства.

Пространственная жесткость и геометрическая неизменяемость здания торгового комплекса обеспечивается жестким сопряжением наружных и внутренних несущих кирпичных стен и диском перекрытия, выполненным из сборных железобетонных плит покрытия с монолитными участками.

Экспертом в результате проведенного визуального и инструментального обследования, исследования эскизного проекта «Торговый комплекс по ул. Ставропольской /Шевченко в г. Краснодаре» шифр 26-02-04 и проекта «Реконструкция фасада торгового ряда по адресу: г. Краснодар, ул. Ставропольская, 178/1», выполненного ООО «АБ «Архилайн» в 2014 году, определено, что здание торгового комплекса запроектировано и возведено таким образом, что произвести демонтаж отдельных помещений, в том числе занимаемых ОАО «Роспечать», то есть, произвести его реконструкцию технически невозможно ввиду нижеследующего: демонтаж отдельных помещений, в том числе занимаемых ОАО «Роспечать» подразумевает демонтаж отдельных несущих конструкций здания (части фундамента, части наружных несущих стен, внутренних несущих стен, части перекрытия и части конструкции крыши), что в свою очередь приведет к нарушению целостности, как несущих конструкций, так и здания в целом. Это приведет к деформации участков наружных и внутренних несущих стен, крыши, а изменение нагрузок на несущие конструкции здания, в свою очередь, повлечет

нарушение пространственной жесткости и геометрической неизменяемости здания в целом.

Аналогичные выводы сделаны в заключении специалиста ООО «Краснодарская лаборатория независимой экспертизы» Микаэлян В.П. от 10.02.2015 № 17/16.1.

Таким образом, администрация, по существу, требует от ответчика произвести снос части строения здания торгового комплекса с демонтажем его отдельных конструктивных элементов. Освобождение и возврат земельного участка повлечет за собой разрушение смежных помещений, принадлежащих другим лицам, и повреждение общих инженерных элементов торгового комплекса, о чем сделан вывод в экспертном заключении.

Суд апелляционной инстанции просил администрацию сообщить, заявлен ли иск ко всем собственникам и пользователям помещений торгового комплекса, однако, такой информации суду не представлено. В отзыве на иск администрация указала, что иски о сносе павильонов заявлены к ООО «Родник», ООО «Фольклорно-творческий центр Северного Кавказа «Отрада».

Таким образом, исходя из правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 25.01.2011 № 10661/10, постановлении ФАС Северо-Кавказского округа от 29.04.2013 по делу № А32-7876/2012, настоящий иск не мог быть предъявлен администрацией лишь к ОАО «Роспечать» без привлечения к участию в деле в качестве соответчиков собственников иных помещений торгового комплекса.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пунктах 1 - 3 постановления от 23.07.2009 N 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» разъяснил, что собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

К общему имуществу здания относятся, в частности, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В определении Верховного Суда РФ от 17.02.2015 по делу № 302-ЭС14-1496, А33-16410/2013 и в постановлении Президиума ВАС РФ от 09.10.2012 № 5377/12 сформулирована следующая правовая позиция: поскольку наружные стены здания, являясь ограждающими несущими конструкциями, принадлежат всем собственникам помещений в здании, реконструкция здания путем пристройки к нему дополнительных помещений и изменение конструктивных особенностей внешних стен затрагивает права и законные интересы всех собственников объекта капитального строительства.

Следовательно, исполнение решение суда в случае удовлетворения требований, предполагает реконструкцию здания торгового комплекса путем демонтажа его неотъемлемой части – помещения ОАО «Роспечать».

Исходя из положений статьи 290 ГК РФ и статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, подлежащих применению в порядке аналогии закона (пункт 1 статьи 6 ГК РФ), с учетом приведенных разъяснений, даже в случае возможности демонтажа помещения ОАО «Роспечать» с сохранением помещений других лиц, наличие у этих помещений и здания торгового комплекса в целом

общих конструктивных элементов (общие фундамент, несущие стены, кровля и т.д.), подтвержденное в ходе проведенных исследований, свидетельствует о том, что права и законные интересы других правообладателей и фактических владельцев нежилых помещений затрагиваются искомым требованием администрации в любом случае.

Учитывая изложенное, в иске администрации муниципального образования город Краснодар к ОАО «Роспечать» надлежит отказать.

Указание ООО «Родник» на пропуск администрацией срока исковой давности отклонено, поскольку в соответствии с [пунктом 2 статьи 199](#) Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения, а не третьим лицом по делу.

Согласно [части 1 статьи 110](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

При подаче апелляционной жалобы ООО «Родник» оплатило в федеральный бюджет 2000 руб. платежным поручением № 15145012 от 24.11.2014 г., ИП Люлько Л.В. по квитанции от 27.11.2014 г.-2000 руб. (том 2, лист дела 154), за производство экспертизы общество «Родник» оплатило 48750 руб.

Понесенные ООО «Родник» и Люлько Л.В. судебные расходы подлежат взысканию с администрации МО г. Краснодар.

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

### **ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 28 октября 2014 г. по делу №А32-13511/2014 отменить.

В иске администрации муниципального образования город Краснодар к открытому акционерному обществу «Роспечать» отказать.

Взыскать с администрации муниципального образования город Краснодар (ОГРН 1022301606799, ИНН 2310032246) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Родник» (ОГРН 1022301432603) судебные расходы 50750 руб., в пользу индивидуального предпринимателя Люлько Людмилы Васильевны (ОГРН 307230808300066)- 2000руб.

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.

Председательствующий

О.Х. Тимченко

Судьи

М.В. Ильина

Т.Р. Фахретдинов