



**Арбитражный суд Краснодарского края**  
350063, г. Краснодар, ул. Постовая, 32,  
<http://krasnodar.arbitr.ru>

---

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

г. Краснодар  
14 февраля 2020 г.

№ А32-52666/2018

*Резолютивная часть решения объявлена 05 февраля 2020 г.  
Полный текст решения изготовлен 14 февраля 2020 г.*

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Язвенко В.А. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Педько Л.О., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению ООО «Владос» (ИНН 2312015077), к индивидуальному предпринимателю Калайчевой Элладе Александровне (ИНН 230135651403) при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Администрация МО город-курорт Анапа, Делиянниди София Федоровна, АО «Коммунальщик», Демурчиева Павла Семеновича, ИП Саловой Жанны Николаевны, ИП Поповой Янины, об обязанности устранить препятствия в пользовании имуществом,

при участии:

от истца: Скотарев М.В. по доверенности;

от ответчика: Калайчева Э.А. лично, Калайчева Л.А. по доверенности, Тамразян М.В. по доверенности,

Демурчиев Павла Семеновича: Демурчиев П.С. лично;

Администрации МО город-курорт Анапа: не явились;

Делиянниди Софии Федоровны: не явились,

АО «Коммунальщик»: не явился,

от ИП Саловой Жанны Николаевны: не явился;

от ИП Поповой Янины; не явился.

после перерыва:

от истца: Петрова Ю.В. по доверенности;

от ответчика: Калайчева Э.А. лично, Калайчева Л.А. по доверенности, Тамразян М.В. по доверенности;

Демурчиев Павла Семеновича: не явились;

Администрации МО город-курорт Анапа: Грабченко В.А. по доверенности;

Делиянниди Софии Федоровны: не явились,

АО «Коммунальщик»: не явился,

от ИП Саловой Жанны Николаевны: не явился;  
от ИП Поповой Янины; не явился.

#### УСТАНОВИЛ:

ООО «Владос» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском заявлением к индивидуальному предпринимателю Калайчевой Элладе Александровне об обязанности устранить препятствия в пользовании имуществом – встроенно-пристроенными нежилыми помещениями №№ 1, 3/1, 38, 41, 43, 43/1, 44, 45, расположенными по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, д. 186, путем приведения возведенного строения в соответствие действующим нормативно-техническим требованиям и правилам: градостроительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным.

Определением суда от 12.12.2019г уточнены исковые требования в части обязанности ИП Калайчевой Э.А. устранить препятствия в пользовании ООО «Владос» своим имуществом – встроенно-пристроенными нежилыми помещениями №№ 1, 3/1, 38, 41, 43, 43/1, 44, 45, расположенными по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, д. 186 путем сноса спорной постройки с к/н 23:37:0104006:1216 состоящей из Объекта 1 и Объекта 2, согласно заключению судебно-строительной экспертизы № 247/16.1 от 03.06.2019 в течении двух месяцев со дня вынесения соответствующего решения суда.

Определениями Арбитражного суда Краснодарского края к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Администрация МО город-курорт Анапа, Делиянниди София Федоровна, АО «Коммунальщик», Демурчиев Павел Семенович, ИП Салова Жанна Николаевна, ИП Попова Янина.

Истец в судебном заседании ходатайствовал о привлечении к участию в деле прокурора, на удовлетворении иска настаивал.

Ответчик в судебном заседании отказался от ранее заявленного ходатайства проведения по делу повторной судебной экспертизы, против заявленных требований и ходатайства о привлечении третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора - возражал.

Третье лицо Демурчиев Павел Семенович в судебном заседании поддержал позицию ответчика.

Представители иных участвующих в деле третьих лиц в судебное заседание не явились, о времени и месте проведения заседания уведомлены.

В судебном заседании 29.01.2020 объявлялся перерыв до 15 час. 50 мин. 05.02.2020 дня, по окончании которого судебное заседание продолжено с участием представителей сторон.

Лица, участвующие в деле уведомленные о дате, времени и месте судебного заседания до объявления перерыва, считаются надлежащим образом извещенными о времени и месте судебного заседания, и их неявка в судебное заседание после окончания перерыва не является препятствием для его продолжения (часть 5 статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Российской Федерации).

В силу абз. 2 п. 13 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.12.2013 N 99 «О процессуальных сроках» если продолжение судебного заседания назначено на иную календарную дату, арбитражный суд не позднее следующего дня размещает в информационном сервисе «Календарь судебных заседаний» на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информацию о времени и месте продолжения судебного заседания.

Таким образом, с учетом положений части 6 статьи 121 АПК РФ и размещения такой информации на официальном сайте арбитражного суда, суд полагает участников процесса извещенными надлежащим образом о дате, времени и месте продолжения судебного заседания с учетом правил статей 122, 123 Кодекса.

Представитель администрации против заявленных требований не возражал, просил суд рассмотреть дело по своему усмотрению.

Исследовав документы и оценив в совокупности все представленные доказательства, суд считает исковые требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, при обращении с настоящим исковым заявлением, истец являлся собственником встроенно-пристроенных нежилых помещений №№ 1, 3/1, 38, 41, 43,43/1,44,45, этаж: 1, общей площадью 198 кв.м, кадастровый номер 23:37:0104006:269, расположенных по адресу: г.Анапа, ул.Крымская, д.186; земельного участка пропорционально площади занимаемого помещения 198 кв.м, кадастровый номер 23:37:0104006:138, категория земель: земли населенных пунктов – многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями; площадь: 2001 кв.м; адрес (местоположение): Краснодарский край, г.Анапа, ул.Крымская, д.186, что подтверждается копией свидетельства о государственной регистрации права от 08.07.2011 23-АИ № 873117 (т.1 л.д.123), копией свидетельства о государственной регистрации права от 19.04.2012 23-АК № 658338 (т.1 л.д.124), выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 01.03.2019 (т.1 л.д.120-122), договором купли-продажи от 19.04.2011 (т.1 л.д.130-133).

Ответчик является собственником нежилого двухэтажного торгово-офисного здания площадью 296,2 кв.м, кадастровый номер 23:37:0104006:1216, расположенного по адресу: Краснодарский край, Анапский район, г.Анапа, ул.Крымская, д.186а, что подтверждается выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 22.12.2017 (т.1 л.д.93-95).

Данный объект был приобретен ответчиком при следующих обстоятельствах.

По договору купли-продажи недвижимости от 24.12.2014 Калайчева Эллада Александровна приобрела у Делиянниди Софии Федоровны на праве общей долевой собственности 2250/8463 (общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме) объекта - Пристройка гостиничного блока с подсобными помещениями к встроенно-пристроенным помещениям, назначение: нежилое, площадь 846,3 кв.м, литер: А2, а2 (терраса), этажность: 4, подземная этажность: 1 кадастровый (или условный) номер 23-23-26/001/2008-281, а именно часть террасы литер а2, находящаяся по адресу: г.Анапа, ул.Крымская, д.186а, (т.1 л.д.81-86). При приобретении указанного объекта недвижимого имущества Калайчевой Э.А. фактически было передано в собственность двухэтажное строение.

Решением Анапского городского суда Краснодарского края по делу № 2-1893/2015 от 21.05.2015, оставленным апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 05.04.2016 без изменения, признано право собственности за Калайчевой Элладой Александровной на здание литер Б, площадью 130,2 кв.м, расположенное по адресу: Краснодарский край, город-курорт Анапа, ул.Крымская, д.186а (т.1 л.д.87-92).

Определением Анапского городского суда Краснодарского края по делу № 2-1893/2015 разъяснено решение суда от 21.05.2015 с указанием на то, что данное решение является основанием для постановки вышеуказанного объекта на кадастровый учет, и уточнена общая площадь здания – 296,2 кв.м (прил.т.1 л.д.40-41).

По мнению истца, объект недвижимости ответчика находится на недопустимо близком расстоянии к пристройке жилого дома, в котором расположены помещения истца, что является грубейшим нарушением норм пожарной безопасности, чем создана угроза безопасности принадлежащих ему на праве собственности помещений, а также нарушены санитарно-бытовые и санитарно-эпидемиологические нормы, т.к. после возведения спорного объекта вплотную к объекту истца в помещениях истца полностью отсутствует естественное освещение и инсоляция, отсутствие фасада снижает рыночную стоимость объекта, чем затрагиваются интересы и права истца.

Свои доводы истец основывает, в том числе на выводах заочного решения судебного участка № 3 города-курорта Анапа Краснодарского края от 05.05.2014 по делу

№ 2-74/14, оставленного апелляционным определением Анапского городского суда Краснодарского края от 15.01.2015 без изменения, которым удовлетворены иски требования истца к Делиянниди Софии Федоровне (прежнему собственнику спорного объекта недвижимости) об обязанности не чинить препятствия ООО «Владос» в пользовании нежилыми помещениями, расположенными по адресу: г.Анапа, ул.Крымская, д.186, путем демонтажа металлического ограждения вдоль крыльца – террасы, и обязанности Делиянниди С.Ф. передвинуть возводимую ею металлическую конструкцию от стены дома на один метр (т.1 л.д.18-22). Исполнительное производство в отношении Делиянниди С.Ф. было прекращено по причине выбытия предмета спора из ее владения. На сегодняшний день заочное решение судебного участка № 3 города-курорта Анапа Краснодарского края от 05.05.2014 по делу № 2-74/14 не исполнено ни предыдущим, ни новым собственником.

Указанные обстоятельства послужили истцу основанием для обращения в суд с настоящим иском заявлением.

Довод ответчика о том, что иск предъявлен в нарушение правил о подведомственности не принимается судом.

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

Исходя из положений ч. 2 ст. 27 АПК РФ наличие статуса индивидуального предпринимателя уже является достаточным основанием для подведомственности спора арбитражному суду.

Судом установлено и подтверждено материалами дела, что Калайчева Эллада Александровна зарегистрирована в качестве индивидуального предпринимателя еще 02.04.2015 г., и спор между истцом и ответчиком возник в отношении нежилого помещения, которое используется ответчиком в предпринимательской деятельности.

Согласно п. 1 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В соответствии со ст. 304 указанного Кодекса собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение. Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика (п. 45 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", далее – Постановление 10/22).

Согласно пункту 46 Постановления 10/22 при рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком

здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта. Несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца.

В силу статей 34 и 37 Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» (далее – Закон № 69-ФЗ) граждане и юридические лица обязаны соблюдать требования пожарной безопасности.

Под требованиями пожарной безопасности следует понимать специальные условия социального и (или) технического характера, установленные в целях обеспечения пожарной безопасности законодательством Российской Федерации, нормативными документами или уполномоченным государственным органом (статья 1 Закона № 69-ФЗ).

Федеральным законом от 22.07.2008 № 124-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее - Закон № 124-ФЗ) предусмотрена обязательность требований данного закона при эксплуатации объектов пожарной защиты. В статьях 52, 53 и 63 Закона № 124-ФЗ способами защиты людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара предусмотрены, в числе прочих, устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре; организация деятельности подразделений пожарной охраны, обеспечение беспрепятственного проезда пожарной техники к месту пожара.

Согласно ст. 17 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Закон № 384-ФЗ) для обеспечения пожарной безопасности здания или сооружения в проектной документации одним из способов, указанных в ч. 6 ст. 15 данного Закона, должны быть обоснованы противопожарный разрыв или расстояние от проектируемого здания или сооружения до ближайшего здания, сооружения или наружной установки.

Пунктом 4.3 свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденного приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288 предусмотрено, что противопожарные расстояния между жилыми, общественными и административными зданиями, зданиями, сооружениями и строениями промышленных организаций в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать в соответствии с таблицей 1.

Согласно п.2 ст.10 Закона № 384-ФЗ здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения обеспечивались безопасные условия для проживания и пребывания человека в зданиях и сооружениях в том числе по показателю естественное и искусственное освещение помещений.

Пунктами 5.2, 5.3 свода правил СП 52.13330.2016. Свод правил. Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95\*, утвержденного Приказом Минстроя России от 07.11.2016 № 777/пр, для помещений с постоянным пребыванием людей предусмотрено обязательное наличие естественного освещения.

Без естественного освещения допускается проектировать помещения с временным пребыванием людей, помещения, которые определены соответствующими сводами правил и стандартами организаций на проектирование зданий и сооружений, а также помещения, размещение которых разрешено в подвальных этажах зданий и сооружений.

Естественное освещение подразделяется на боковое, верхнее и комбинированное (верхнее и боковое).

В обоснование своих требований истец ссылается на то, что строение, принадлежащее ответчику, возведено без каких-либо разрешений, согласований и нарушает права истца в свободном пользовании своим имуществом, т.к. находится на недопустимо близком расстоянии к пристройке жилого дома, в котором расположены

помещения истца, что является грубейшим нарушением норм пожарной безопасности, а также санитарно-бытовых и санитарно-эпидемиологических требований.

Довод ответчика о пропуске истцом срока исковой давности подлежит отклонению, в связи с тем, что в силу статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации, исковая давность на требование собственника об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения, не распространяется.

С учетом того, что разрешение вопроса о соответствии спорного объекта установленным строительно-техническим, противопожарным, санитарно-бытовым и санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам требует специальных познаний, судом было удовлетворено ходатайство истца о назначении по делу судебной экспертизы.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 22.04.2019 по делу назначена судебная экспертиза, производство которой поручено комиссии экспертов НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» Даниелян С.А. и Данилову М.И. Перед экспертами поставлены следующие вопросы:

1. Определить, какие объекты принадлежащие ответчику на праве собственности расположены на земельном участке по адресу г-к Анапа, ул. Крымская, 186 а. Описать их расположение относительно соседних объектов недвижимости и границ земельного участка, определить отступ от объектов до соседних объектов, границ земельного участка, а также до границ территории общего пользования.

2. Определить технико-экономические показатели объекта (площадь, размеры, фундамент и т.п.). Соотнести фактические показатели объекта с представленной технической и правоустанавливающей документацией (в том числе указанными в инвентарном деле 30301/158/1, договоре купли-продажи от 24.12.2014 (л.д.81-84), договоре купли-продажи от 15.04.2009, решении Анапского городского суда от 21.05.2015 по делу № 2-1893/2015 (т. 1 л.д. 87-92) и по делу № 2-1310/18 от 10.07.2018, техническом паспорте (л.д. 96-109) и техническом паспорте от 02.08.2007, свидетельстве о государственной регистрации права от 15.12.2005, разрешении на ввод объекта в эксплуатацию № 171 от 02.07.2007). В чем заключается реконструкция (перепланировка, переустройство) (в случае наличия несоответствия с первичной документацией), чем она вызвана, каким образом и когда она была проведена.

3. Соответствует ли спорный объект, расположенный по адресу г-к Анапа, ул. Крымская, 186а требованиям градостроительных, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм и правил, нормам в части расположения относительно соседних объектов, а также градостроительному регламенту, правилам землепользования и застройки, проекту планировки территории муниципального образования города Анапа? Если нет, то в чем выражается несоответствие и чем обусловлено? Создает ли строительно-техническое состояние и расположение спорного объекта угрозу жизни и здоровья граждан? Пояснить, являются ли недостатки устранимыми с указанием способа их устранения?

Экспертами, предупрежденными об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, в экспертном заключении № 247/16.1 от 03.06.2019 сделаны следующие выводы:

1. По результатам сравнения данных полученных в процессе проведения геодезических измерений и их камеральной обработки и сведений государственного кадастра недвижимости, определено, что на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0104006:589 площадью 382 кв.м, расположены следующие объекты, по адресу: г-к. Анапа, ул. Крымская, 186а, право собственности на которые зарегистрировано за ответчиком:

- сооружение террасы лит. «а2» площадью застройки 382 кв.м;
- крыльцо протяженностью 18,55 м, пристроенное к террасе лит. «а2» вдоль ул.

Крымской;

- одноэтажное здание торговых павильонов площадью застройки 54,4 кв.м. (Объект 1);
- двухэтажное торгово-офисное здание с помещениями для кратковременного пребывания площадью застройки 123,6 кв.м. (Объект 2). При этом, своей площадью в 103,6 кв.м, здание находится в границах участка с к/н 23:37:0104006:589, площадью в 12,0 кв.м, на территории не разграниченной государственной собственности (кадастровый квартал) и площадью в 8,0 кв.м, на территории смежного земельного участка с к/н 23:37:0104006:7.

2. По результатам проведенного экспертного осмотра, натуральных и геодезических измерений исследованных объектов по адресу: г-к. Анапа, ул. Крымская, 186а, определены их следующие технико-экономические показатели:

сооружение террасы лит. «а2»

- размеры в плане: максимальные размеры 31,4 x 26.5 м. минимальные размеры 4,1 x 5,2 м;
- площадь застройки 382 кв.м;
- год постройки: 2006 - 2007 г.

крыльцо пристроенное к террасе лит. «а2» вдоль ул. Крымской

- размеры в плане: 18,55 x 1.20 м;
- площадь застройки: 22,26 кв.м;
- год постройки: 2014 г.

здание торговых павильонов (на схемах условно Объект 1)

- этажность: 1 надземный этаж;
- размеры в плане: 13,42 x 4,05 м;
- высота: 3,15 м;
- площадь застройки: 54,5 кв.м;
- общая площадь: 45,8 кв.м;
- строительный объем: 171 куб.м;
- год постройки: 2014 г.

торгово-офисное здание с помещениями

для кратковременного пребывания (на схемах условно Объект 2)

- этажность: 2 надземных этажа;
- размеры в плане: Г - образная форма с максимальными размерами 17,3 x 12,8 м;
- высота: 6,15 м;
- площадь застройки: 123,6 кв.м;
- общая площадь: 250,4 кв.м;
- строительный объем: 760 куб.м;
- год постройки: 11112014 г.

Сравнив установленные на дату осмотра показатели сооружения террасы лит. «а2», в частности площадь и габаритные размеры, определено, что эти показатели соответствуют данным, содержащимся в инвентарном деле № 30301/158/1 (л. д. 87-120 т.2), в техническом паспорте 2007 г. (л. д. 41-60 т.2), в договоре купли-продажи доли имущества от 15.04.2009 г. (л.д. 38-44 т.2) и в договоре купли-продажи недвижимости от 24.12.2014 г. (л.д. 81-86 т.1).

Сравнив установленные на дату осмотра показатели одноэтажного здания торговых павильонов - Объект 1 и двухэтажного торгово-офисного здания с помещениями для кратковременного пребывания - Объект 2, расположенных по ул. Крымская, 186а, в частности этажность, площадь застройки, общая площадь, строительный объем и высота, определено, что эти показатели не соответствуют данным, содержащимся в решении Анапского городского суда Краснодарского края от 21.05.2015 по делу № 2-1893/2015 (л.д. 87-92 т.1), в решении Анапского городского суда Краснодарского края от 10.07.2018 по делу № 2-1310/18 (л.д. 129-133 т.2 прил.) и в техническом паспорте 2014 г. (л.д. 96-109 т. 1). К данному выводу эксперты пришли, основываясь на том, что в указанных

документах упоминается одно здание имеющее: 2 надземных этажа, площадь застройки 328,2 кв.м, общую площадь 296,2 кв.м, строительный объем 1 012 куб.м, и высоту 6,15 м. В действительности же по адресу: г-к. Анапа, ул. Крымская, 186а, расположено два отдельностоящих здания (условно Объект 1 и Объект 2). Так. Объект 1 является одноэтажным зданием из металлоконструкций, площадью застройки 54,4 кв.м, общей площадью 45,8 кв.м, строительным объемом 171 куб.м, и высотой 3,15 м. Объект 2 является двухэтажным зданием из металлоконструкций площадью застройки 123,6 кв.м, общей площадью 250,4 кв.м, строительным объемом 760 куб.м, и высотой 6,15 м. Данное обстоятельство было установлено по результатам проведенного экспертного осмотра, натурных измерений и выборочного вскрытия конструкций и подтверждается фотоматериалами на л. д. 164 и 166 тома 1. На указанных фотоматериалах отчетливо видно, что металлокаркас одноэтажного Объекта 1, пристроенный к фасаду помещений ООО «Владос» вдоль ул. Крымской, появился ранее чем, металлокаркас двухэтажного Объекта 2, пристроенного к фасаду помещений ООО «Владос» вдоль ул. Красноармейской.

Сравнив установленные на дату осмотра показатели сооружения крыльца, пристроенного к террасе лит. «а2» вдоль ул. Крымской, в частности площадь и габаритные размеры, определено, что эти показатели соответствуют данным, содержащимся в техническом паспорте 2014 г. (л.д. 96-109 т. 1).

Между тем, следует отметить, что в свидетельстве о государственной регистрации права серии 23-АА № 578551 от 15.12.2005 (см. л.д. 31 т.2) и в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию № 171 от 02.07.2007 (см. л.д. 32 т.2), отсутствуют какие-либо показатели исследованных объектов. В свидетельстве имеется упоминание только о названии террасы незавершенного строительством здания гостиницы (в настоящее время пристройка гостиничного блока с подсобными помещениями к встроено-пристроенным помещениям лит. «А2» по ул. Крымской, 186).

Выявленное несоответствие Объекта 1 и Объекта 2 по ул. Крымской, 186а в г-к. Анапа, данным содержащимся в решении Анапского городского суда Краснодарского края от 21.05.2015 г. по делу № 2-1893/2015 (л.д. 87-92 т.1), в решении Анапского городского суда Краснодарского края от 10.07.2018 г. по делу № 2-1310/18 (л.д. 129-133 т.2 прил.) и в техническом паспорте 2014 г. (л.д. 96-109 т.1), обусловлено некорректным составлением технического паспорта торгово-офисного здания литер «Б» филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ» по г-к. Анапа по состоянию на 24.07.2014 и заключения эксперта № 01/04-Э от 15.04.2015 г. ООО «Центр экспертиз» г. Анапа (л. д. 143-156 т. 1). Технический паспорт и заключение эксперта составлены в отношении единого объекта, в частности торгово-офисного здания лит. «Б» по ул. Крымской, 186а, при том обстоятельстве, что фактически это два отдельно стоящих здания с разрывом в 0,2 м. То есть, то обстоятельство, что фактически упомянутое в первичной документации здание лит. «Б» является двумя отдельно стоящими объектами, не является результатом проведения в отношении указанного здания реконструкции. К данному выводу эксперты пришли, основываясь на результатах проведенного экспертного осмотра и выборочного вскрытия конструкций, документах имеющихся в материалах арбитражного дела № А32-52666/2018, а также на устных пояснениях сторон присутствующих при проведении осмотра.

Также результатами осмотра, экспертами было определено, что в отношении Объекта 1 и Объекта 2 по ул. Крымской, 186, была произведена перепланировка. В частности, между помещениями 3 и 6 (по тех. паспорту 2014 г) одноэтажного Объекта 1, в гипсокартонной перегородке толщ. 100 мм организован дверной проем. Помещение 7 по тех. паспорту 2014 г) двухэтажного Объекта 2 преобразовано в помещения 7, 7/1, 7/2, 7/3, путем возведения гипсокартонных перегородок толщ. 100 мм. Определить, когда была произведена выявленная перепланировка Объектов 1 и 2, по имеющимся в материалах арбитражного дела № А32-52666/2018 документам, технически невозможно.



3. Спорный объект 1 (здание торговых павильонов) и спорный объект 2 (торгово-офисное здание с помещениями для кратковременного пребывания), расположенные по адресу: г-к. Анапа, ул. Крымская, 186а, соответствуют действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки МО г-к. Анапа (утв. решением Совета МО г-к. Анапа № 424 от 26.12.13 г), предъявляемым к объектам находящимся в территориальной зоне «Ж-П», в части условно разрешенного вида использования земельного участка, его существующей площади, процента застройки и существующей высоты зданий.

Спорные объекты 1 и 2 не соответствуют указанным требованиям ПЗЗ г-к. Анапа, в части не выдерживания требуемых отступов объектов от красных линий вдоль ул. Крымской и ул. Красноармейской и в части не выдерживания требуемых отступов объектов от границ смежных земельных участков с к/н 23:37:0104006:590 и 23:37:0104006:7. Кроме того, объект 2 заступает за красную линию вдоль ул. Красноармейской, на величину 2,6 м (то есть частично находится на территории неразграниченной государственной собственности), а также заступает на территорию смежного земельного участка с к/н 23:37:0104006:7 на величину 1,0 м.

Спорные Объект 1 и Объект 2, расположенные по адресу: г-к. Анапа, ул. Крымская, 186а, не соответствуют требованиям п. 4.3 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», в части принятых противопожарных разрывов до соседних объектов недвижимости, равных 0,4 - 3,30 м при требуемом показателе не менее 8,0 м.

Спорные Объект 1 и Объект 2 по ул. Крымская, 186а не соответствуют требованиям пп. 8.1, 8.2. 8.3 и 8.6 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», в части лишения нежилых помещений ООО «Владос» подъезда пожарных автомобилей с требуемой шириной 3,5 м.

Установленная на пути эвакуации калитка с кодовым замком Объекта 2, по ул. Крымская, 186а. противоречит требованиям пп. 4.2.5 и 7.1.11 СП 1.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы», в части невозможности беспрепятственно пронести носилки с лежащим на них человеком, как из нежилых помещений ООО «Владос», так и из помещений спорного Объекта 2.

Возведение спорных Объекта 1 и Объекта 2 по ул. Крымская, 186а, противоречит требованиям пп. 5.1 и 5.2 СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение», в части лишения нежилых помещений ООО «Владос» единственного бокового естественного освещения через оконные проемы.

Спорные Объект 1 и Объект 2 по ул. Крымская, 186 а в части принятых объемно-планировочных решений соответствуют требованиям СП 118.13330.2012, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов. В части принятых конструктивных решений соответствуют требованиям СП 14.13330.2014, СП 16.13330.2017, СП 17.13330.2017, СП 28.13330.2017 и строительным нормам Краснодарского края СНКК 22-302-2000, предъявляемым к объектам, возводимым в местах с сейсмическим воздействием. По результатам проведенного в соответствии с требованиями СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», визуального и выборочного инструментального обследования, определено, что спорные Объекты по ул. Крымская, 186а находятся в работоспособном техническом состоянии. Следовательно, строительно-техническое состояние объектов 1 и 2, угрозу для жизни и здоровья граждан не создает.

Выявленные многочисленные нарушения расположения спорных Объекта 1 и Объекта 2, требований противопожарных и санитарно-эпидемиологических норм и правил СП 1.13130.2009, СП 4.13130.2013 и СП 52.13330.2016 создают реальную угрозу

для жизни и здоровья граждан, находящихся как в соседних объектах недвижимости, так и в спорных Объектах.

Выявленные по результатам проведенной по делу судебной экспертизы нарушения расположения спорных Объектов 1 и 2 требованиям градостроительных, противопожарных и санитарно-эпидемиологических норм и правил, устранить технически не возможно. То есть, выявленные нарушения являются не устранимыми.

Заключение эксперта является одним из доказательств, оцениваемых судом, и должно быть получено с соблюдением требований, предусмотренных статьями 82 – 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Требования к содержанию заключения эксперта или комиссии экспертов установлены статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Представленное суду заключение судебных экспертов № 247/16.1 от 03.06.2019 подписано экспертами, удостоверено печатью экспертного учреждения и соответствует установленным статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» требованиям, эксперты под подписку предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Признаков недостоверности, неясности и неполноты заключения экспертов судом не установлено.

На основании вышеизложенного, вышеуказанное заключение судебной экспертизы принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Таким образом, из выводов судебной экспертизы следует, что многочисленные неустранимые нарушения требований противопожарных и санитарно-эпидемиологических норм и правил СП 1.13130.2009, СП 4.13130.2013 и СП 52.13330.2016 создают реальную угрозу для жизни и здоровья граждан, находящихся как спорных объектах, так и в соседних объектах недвижимости.

Данное обстоятельство может быть признано судом как нарушающее права лица, как собственника соседнего объекта недвижимости, которые могут быть восстановлены только путем сноса строения ответчика.

Однако судом установлено, что в процессе рассмотрения настоящего спора после проведения по делу судебной экспертизы, истцом ООО «Владос» 06.12.2019 был заключен договор купли-продажи нежилых помещений с гражданином Демурчиевым Павлом Семеновичем, предметом которого являются нежилые помещения, площадью 198 кв.м.с кадастровым номером 23:37:0104006:269, расположенные по адресу Краснодарский край, г. Анапа, ул.Крымская, д.186, пом.1, 3/1, 38, 41, 43, 43/1, 44, 45; а также земельный участок общей долевой собственностью, пропорционально площади занимаемого помещения площадью 198 кв.м., кадастровый номер 23:37:0104006:138, расположенный по адресу Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крымская, д.186.

Указанный договор зарегистрирован в установленном законом порядке в Управлении федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю 17.12.2019г, согласно отметки на договоре.

Согласно акту приема-передачи от 06.12.2019 к указанному договору купли-продажи нежилых помещений от 06.12.2019, указанные помещения и комплект ключей от помещений.

В дальнейшем, 26.12.2019 между Демурчиевым П.С. и Калайчевой Э.А. заключен договор купли-продажи тех же спорных помещений, который зарегистрирован в Управлении Росреестра 27.12.2019.

Следовательно в настоящее время, ИП Калайчева Э.А. является собственником имущества, в отношении которого заявлены иски о устранении препятствий в пользовании.

В связи с чем, истец ООО «Владос» ни фактически, ни документально не владеет помещениями, граничащими со спорными.

По правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений, несет риск наступления последствий совершения или несовершения им процессуальных действий (статья 9, 65 Арбитражного процессуального кодекса, постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.03.2012 N 12505/11).

С учетом изложенного, так как в настоящее время истец не имеет правовых оснований владения и пользования нежилыми помещениями, граничащими со спорными, и передал эти помещения через третье лицо - ответчику, у истца отсутствует нарушенное право, которое подлежит восстановлению судом, в связи с чем в иске надлежит отказать.

Кроме того, истец сам признает, что не может являться истцом в настоящем процессе по причине отчуждения нежилых помещений, ранее принадлежащих истцу, и граничащих со спорными помещениями, в связи с чем заявил ходатайство о привлечении к участию в деле прокурора.

Согласно ст.51 АПК РФ, третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству стороны или по инициативе суда.

Право прокурора вступать в процесс предусмотрено в ст.52 АПК РФ и процессуальным законодательством не предусмотрено привлечение прокуратуры в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований.

Аналогичная правовая позиция изложена в определении Арбитражного суда апелляционной инстанции от 02.02.2015 по делу №А53-11803/2014.

В связи с чем, судом названное ходатайство истца рассмотрено и отклонено за необоснованностью.

Определением суда от 12.08.2019 по настоящему делу приняты обеспечительные меры в виде наложения ареста на торгово-офисное здание, общей площадью 296,2 кв.м., с кадастровым номером 23:37:0104006:126, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крымская, д. 186а.

Пунктом 25 постановления Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 № 55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер» определено, что исходя из части 5 статьи 96 АПК РФ, в случае отказа в удовлетворении иска, оставления иска без рассмотрения, прекращения производства по делу обеспечительные меры сохраняют свое действие до вступления в законную силу соответствующего судебного акта. В связи с этим арбитражный суд вправе указать на отмену обеспечительных мер в названных судебных актах либо после их вступления в силу по ходатайству лица, участвующего в деле, вынести определение об отмене обеспечительных мер.

В связи с отказом в удовлетворении иска по настоящему делу, суд считает необходимым отменить обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда от 12.08.2019 по данному делу.

Так как ответчиком не поддержал поданного им ходатайства о проведении по делу повторной судебной экспертизы, перечисленные им на депозитный счет арбитражного суда денежные средства в сумме 110 000 руб. на основании чека-ордера от 04.09.2019 следует вернуть ответчику.

Руководствуясь статьями 110, 167–170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**РЕШИЛ:**

Ходатайство истца о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора Прокурора Краснодарского края – отклонить.

В удовлетворении исковых требований отказать.

Обеспечительные меры, принятые определением суда от 12.08.2019 по данному делу отменить.

Произвести перевод денежных средств в сумме 110 000 руб. внесенных чек-ордером от 04.09.2019 ИП Калайчевой Э.А. с депозитного счета Арбитражного суда Краснодарского края на расчетный счет плательщика по предоставлению соответствующих реквизитов.

*Решение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в течение месяца со дня его принятия, в арбитражный суд кассационной инстанции - в течение двух месяцев со дня вступления решения в законную силу, если такое решение было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.*

Судья

В.А. Язвенко