



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-7925/2019

Резолютивная часть решения оглашена 02 июня 2020 года, полный текст решения изготовлен 09 июня года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Николаева А.В., при ведении протокола судебного заседания и его аудиозаписи помощником судьи Перشوкуба Е.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по исковому заявлению

администрации муниципального образования город Краснодар (ИНН 2310032246 ОГРН 102301606799),

к индивидуальному предпринимателю Мурадян Варткесу Самсоновичу (ИНН 231100439905 ОГРНИП 304231116000091),

о сносе самовольной постройки,

при участии: от истца: представитель по доверенности Смирнов А.М., от ответчика- Мурадян Варткес Самсонович, представитель по доверенности Кафиян А.А., Долгих Д.А.,

У С Т А Н О В И Л:

Администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Мурадян Варткесу Самсоновичу о сносе самовольной постройки.

Ответчиком обеспечена явка представителей по доверенности в судебное заседание.

Ответчиком в материалы дела представлен отзыв, согласно которому ИП Мурадян Варткес Самсонович возражает относительно заявленных исковых требований, ссылаясь, в том числе, на пропуск администрацией срока исковой давности.

Исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства, суд установил следующие обстоятельства.

В ходе проведения визуальной фиксации использования земельного участка управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар (далее - управление) выявлено, что на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0117035:43 площадью 995 кв.м по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Средняя, 12/1, размещено двухэтажное строение, используемое для оказания услуг населению (магазин автозапчастей, салон-парикмахерская, магазин стройматериалы), также расположены строения (обшитые металлопрофилем), используемые для оказания услуг населению (станция технического обслуживания автотранспортных средств, шиномонтажная мастерская).

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.09.2018 № 23/001/122/2018-4369 земельный участок с кадастровым номером 23:43:0117035:43 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Средняя, 12/1, с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», принадлежит на праве собственности Мурадян Варткесу Самсоновичу (запись регистрации от 02.12.2008 № 23-23-01/556/2008-158).

В соответствии с информационным письмом Муниципального казенного учреждения муниципального образования город Краснодар «Информационный центр по обеспечению градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар» от 24.09.2018 № 3080-23/3 по сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар по состоянию на 24.09.2018 департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар градостроительный план земельного участка, разрешения на строительство объектов капитального строительства на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0117035:43 департаментом не выдавались. Земельный участок расположен в территориальной зоне «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж.1.1)».

Истец полагает, что в отношении трехэтажного объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0117035:43 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Средняя, 12/1, ответчиком допущены следующие нарушения

возведение объекта без разрешения на строительство, возведение объекта на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта.

Наличие указанного факта подтверждается актом визуальной фиксации использования земельного участка от 17.12.2018 № 330.

В связи с чем, администрация полагает, что двухэтажное строение, используемое для оказания услуг населению (магазин автозапчастей, салон-парикмахерская, магазин стройматериалы), также строения, используемые для оказания услуг населению (станция технического обслуживания автотранспортных средств, шиномонтажная мастерская), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0117035:43 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Средняя, 12/1, являются самовольными строениями и в соответствии с пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежат сносу осуществившим его лицом либо за его счет.

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

Суд, принимая решение, руководствуется следующим.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными законом.

По правилам ч. 1, 2 ст. 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном Кодексом. В случаях, предусмотренных Кодексом, в арбитражный суд вправе обратиться и иные лица. С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с Федеральным законом.

Согласно ч. 1 ст. 11 Земельного кодекса РФ, к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков для муниципальных нужд, установление, с учетом требований законодательства Российской Федерации, правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ

использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Согласно подпункту 20 п. 1 ст. 14 Федерального закона N 131-ФЗ от 06.10.2003 "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" в ведении органов местного самоуправления находится утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, осуществление земельного контроля за использованием земель поселения.

Пунктом 3 ст. 8 Градостроительного кодекса РФ, пп. 26 п. 1 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (далее - Закон об организации местного самоуправления) к вопросам местного значения городского округа отнесены утверждение генеральных планов городского округа, правил землепользования и застройки, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа, осуществление муниципального земельного контроля за использованием земель городского округа.

В соответствии со ст. 72 Земельного кодекса РФ органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами на территории муниципального образования осуществляется муниципальный земельный контроль за использованием земель.

Согласно п. 1 ст. 37 Закона об организации местного самоуправления местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования) наделяется уставом муниципального образования полномочиями по решению вопросов местного значения.

Из приведенных норм права следует, что в границах муниципального образования, независимо от форм собственности и целевого назначения земель, контроль за использованием земель, строительством и соблюдением порядка размещения движимых и

недвижимых объектов осуществляет соответствующая администрация, как орган местного самоуправления.

Статьей 125 ГК РФ предусмотрено, что от имени муниципальных образований в суде могут выступать органы местного самоуправления в соответствии с их компетенцией. В случае возведения самовольной постройки имеет место нарушение прав муниципального образования по распоряжению муниципальными землями и правомочий по регулированию и планированию застройки территории муниципального образования, что дает истцу право предъявить настоящий иск.

На основании вышеизложенных норм права в совокупности, легитимация истца на обращение с требованием о сносе самовольной постройки подтверждена.

Согласно ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Само по себе возведение самовольной постройки является правонарушением, нарушением норм как частного, так и публичного права.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 03.07.2007 N 595-О-П: самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство. Поэтому лицо, осуществившее самовольную постройку, не является ее законным владельцем.

Вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в п. 1 ст. 222 ГК РФ три признака самовольной постройки, а именно: постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений, либо с нарушением

градостроительных и строительных норм и правил (причем для определения ее таковой достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков), и установил в пункте 2 той же статьи последствия, то есть санкцию за данное правонарушение в виде отказа признания права собственности застройщиком и сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

Из буквального смысла приведенной нормы следует, что содержащаяся в ней санкция может быть применена, если доказана вина в осуществлении самовольной постройки. Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из трех условий, перечисленных в п. 1 ст. 222 ГК РФ.

Таким образом, по общему правилу правовым последствием осуществления самовольной постройки должен быть ее снос.

Согласно разъяснениям, изложенным в пунктах 22 и 24 постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума Высшего Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 "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.

По смыслу абзаца второго п. 2 ст. 222 ГК РФ ответчиком по исковому заявлению о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство.

В соответствии со ст. 64 АПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном АПК РФ и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

При этом в силу прямого указания ст. 68 АПК РФ, обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться иными доказательствами.

Согласно Выписке из ЕГРН от 24.09.2018 № 23/001/122/2018-4368, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0117035:43, вид разрешенного использования – для

индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Средняя, 12/1, принадлежит на праве собственности Мурадян Варткесу Самсоновичу (дата государственной регистрации 02.12.2008 № 23-23-01/556/2008-158).

Истец указывает, что в ходе проведения визуальной фиксации использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0117035:43 управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар выявлено, что на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0117035:43 площадью 995 кв.м по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Средняя, 12/1, размещено двухэтажное строение, используемое для оказания услуг населению (магазин автозапчастей, салон-парикмахерская, магазин стройматериалы), также расположены строения (обшитые металлопрофилем), используемые для оказания услуг населению (станция технического обслуживания автотранспортных средств, шиномонтажная мастерская).

Согласно акту визуальной фиксации использования земельного участка от 22.01.2019 № 33 в отношении трехэтажного объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0117035:43 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Средняя, 12/1, ответчиком допущены следующие нарушения: возведение объекта без разрешения на строительство, возведение объекта на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта.

В связи с чем, администрация полагает, что спорный объект, является самовольным строением и в соответствии с пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит сносу осуществившим его лицом либо за его счет.

Возражая относительно заявленных исковых требований, ответчик указывает следующее.

На основании договора купли-продажи от 20.11.2008 земельный участок с кадастровым номером 23:43:0117035:43 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Средняя, 12/1, принадлежит на праве собственности ответчику, что подтверждено свидетельствами о государственной регистрации права от 03.12.2008 г. 23-АЕ 230891, 13.01.2010г. 23-АЖ 200827, кадастровой выпиской о земельном участке от 16.01.2019. № 23/ИСХ/19-59847.

При этом согласно кадастровой выписке разрешенным использованием земельного участка является - бытовое обслуживание, магазины.

На основании договора купли-продажи от 20.11.2008, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 05.06.2009 23-АЕ 487762 и кадастровым паспортом здания от 18.02.2009, ответчиком оформлен в собственность двухэтажный жилой дом с цокольным этажом общей площадью 424,2 кв.м. Инвентарный номер 41566-1194 (кадастровый номер 23-23-01/196/2009-103. Запись регистрации 23-23-01/196/2009-103 от 04.06.2009).

Строительство дома осуществлялось в соответствии с согласованным Департаментом архитектуры и градостроительства г. Краснодара проектом двухэтажного жилого дома с подвалом с согласованием с соседями месторасположения и строительства двухэтажного жилого дома любых размеров и конфигурации. При этом в УФРС по Краснодарскому краю предоставлены документы, необходимые для регистрации жилого дома в соответствии с законодательством России, действовавшим на момент регистрации права собственности — в соответствии со ст. 25.3 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции на 05.06.2009 г.) для государственной регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства застройщик был обязан представить в Управление Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю: кадастровый паспорт объекта индивидуального жилищного строительства; правоустанавливающий документ на земельный участок.

Ответчик указывает, что получение технического паспорта без штампов об отсутствии разрешения на строительство, согласования месторасположения и прочих, препятствующих регистрации права собственности на объект самовольного строительства, было обусловлено предоставлением документов, подтверждающих законность возведения объекта индивидуального жилищного строительства, его соответствие градостроительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам.

Из технического заключения от 03.09.2008 № 08/09-2807 заказ 08-2564, выполненного главным специалистом-экспертом ГУП КК проектный институт «Крайжилкоммунпроект» Южно-Российского регионального центра Росстроя РФ Ступко Г. Г. На основании лицензии АД 816883, выданной 26.02.2007 г. Росстроем РФ следует, что «К выполненным строительным конструкциям литер «Б», «б», «б1», «под/Б» по



адресу: ул. Средняя, 12/1, замечаний нет, конструкции находятся в удовлетворительном состоянии, не угрожают жизни и здоровью граждан и отвечают требованиям СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные», СанПиН 2.1.1002-00 «Санитарноэпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям», СНиП 21.01.-97\* «Пожарная безопасность зданий и сооружений» и СНиП П-7-81\* «Строительство в сейсмических районах». - Градостроительного заключения на объект индивидуального жилищного строительства от 08.10.2008 г. № 23/П-605, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар следует, что расположение незавершенного строительством индивидуального жилого дома литер «Б,под/Б,б,б1» на земельном участке по ул. Средней, 12/1 города Краснодара градостроительных норм не нарушает.

ИП Мурадян В.С. указывает, что в собственность ответчика оформлен индивидуальный жилой дом на земельном участке по ул. Средней, 12/1 в г. Краснодаре в полном соответствии с требованиями действовавшего законодательства РФ, с получением всех необходимых разрешений, заключений и согласований от всех необходимых государственных и муниципальных органов и организаций, включая истца.

В дальнейшем, ответчик обратился в Администрацию города Краснодара с заявлением об использовании части помещений принадлежащего ему на праве собственности индивидуального жилого дома на земельном участке по ул. Средней, 12/1 в г. Краснодаре в коммерческих целях.

В ответ на обращение в Департамент архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар ответчиком получено письмо исх. № 23/1060-1 от 26.04.2010 о возможности размещения магазина с помещениями вспомогательного назначения, согласно которому земельный участок по ул. Средней, 12/1 в г. Краснодаре в соответствии с ПЗЗ МО г. Краснодар находится в зоне Ж.1.1, где допускается размещение магазина площадью не более 150 кв.м.

Кроме того, ответчиком также получены согласования ОГИБДД УВД по г. Краснодару МВД РФ, ОГГШ Г. Краснодара ГУ МЧС РФ по Краснодарскому краю, Филиал ОАО «НЭСК-электросети» «Краснодарэлектросеть», ООО «Краснодар Водоканал», ОАО «Краснодаргоргаз».

Согласно из Технического заключения (заказ 09-5667) о возможности перевода помещений 1-го и 2-го этажей 2-х этажного с цокольным этажом жилого дома по ул.

Средней 12/1 в Прикубанском округе г. Краснодара в нежилые помещения, выданного 07.09.2009 МУП «Институт Горкадастрпроект» города Краснодара, следует, что поскольку помещения на 1-ом. этаже здания, имеют отдельные входы, то в соответствии с ст. 22 ЖК РФ от 29.12.2004 перевод обследованных помещений 1-го этажа 2-х этажного с цокольным, этажом жилого дома по ул. Средней, 12/1 /литер «Б, под/Б»/ в Прикубанском округе г.Краснодара в нежилые возможен». Перевод пом. 13 и 14 на 2-ом. этаже 2-х этажного с цокольным этажом жилого дома по ул. Средней, 12/1 /литер «Б, под/Б»/ в Прикубанском округе г.Краснодара будет возможен после выполнения работ по перепланировке помещений 2-го этажа по прилагаемому чертежу.

Согласно Приказа Департамента архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар от 19.02.2010 № 147 Об изменении вида разрешенного использования объекта капитального строительства по ул. Средней 12/1 в Прикубанском внутригородском округе муниципального образования город Краснодар изменен вид разрешенного использования объекта капитального строительства — нежилых помещений №3,4 жилого дома литер «Б», «под/Б», «б», «б1» на вид разрешенного использования - «для размещения магазина».

Актом Межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда Прикубанского внутригородского округа города Краснодара от 14.12.2009 согласована возможность перевода жилого помещения инв. № 13, площадью 30,5 кв.м. в категорию нежилого помещения.

С учетом полученных разрешений ответчик обратился в УФРС по Краснодарскому краю, где на основании Решения собственника о разделе жилого дома от 02.11.2010 зарегистрировано право собственности на нежилые помещения 3, 4, 7, 8 1-го этажа здания литер «Б» общей площадью 123,1 кв.м., а на часть жилого дома - помещения №1,2 цокольного этажа литер «под/Б», помещения № 5, 6 1-го этажа литер «Б», помещения № 9-14 2-го этажа литер «Б» получено отдельное свидетельство.

Ответчик указывает, что изменение вида разрешенного использования части помещений принадлежащего ответчику жилого дома произведено в полном соответствии с требованиями законодательства на основании разрешения (приказа) истца.

Рассматривая иски о сносе самовольной постройки, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд

при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 09.07.2019 производство по делу приостановлено, назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено НПП ООО «СтройТехЭкспертиза», экспертам Даниеляну Сурену Артуровичу, Данилову Михаилу Илларионовичу.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1. Определить какие объекты расположены в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0117035:43?

2. Определить являются ли спорные объекты- двухэтажное строение, используемое для оказания услуг населению (магазин автозапчастей, салон-парикмахерская, магазин стройматериалы), также строения, используемые для оказания услуг населению (станция технического обслуживания автотранспортных средств, шиномонтажная мастерская), расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Средняя, 12/1, объектами капитального строительства?

3. Определить перестраивались (реконструировались) ли спорные объекты с момента их возведения? Если да, то какие работы по переустройству (реконструкции) объектов были произведены?

4. Определить функциональное назначение спорных объектов.

5. Соответствует ли расположение спорных объектов правилам землепользования и застройки, генеральному плану муниципального образования и не находится ли спорный объект в охранных зонах, в случае если таковые расположены в границах земельного участка?

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

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

03.02.2020 в адрес арбитражного суда поступило экспертное заключение НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» от 03.02.2020 № 269/16.1.

Отвечая на первый вопрос, эксперт указывает следующее.

В процессе проведения экспертного осмотра выполнен комплекс геодезических измерений по координированию внешних контуров спорных объектов находящихся по ул. Средней, 12/1 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара, с целью установления их месторасположения и площади застройки. Измерения выполнены спутниковой геодезической аппаратурой «EFT M1 GNSS». По результатам сравнения измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости определено, что в границах земельного участка с к/н 23:43:0117035:43, находятся следующие объекты:

- 2-х этажное с цокольным этажом здание литер «Б, под/Б, б, 61» площадью застройки 168,9 кв.м;

- сооружение СТО литер «Г» площадью застройки 131,4 кв.м

- сооружение шиномонтажа площадью застройки 111,1 кв.м;

- сарай литер «Г1» площадью застройки 53,6 кв.м;

- сарай литер «Г2» площадью застройки 10,9 кв.м;

- сарай литер «Г3» площадью застройки 50,5 кв.м;

- сарай литер «Г4» площадью застройки 11,3 кв.м;

- сооружение навеса площадью застройки 64,5 кв.м.

Схема расположения спорных объектов относительно границ земельного участка показана на рис. 4 стр. 18 заключения.

При ответе на второй вопрос эксперт указал, что

Сравнив требование п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.04 г. № 190-ФЗ, с данными полученными по результатам проведенного экспертного осмотра спорных объектов по ул. Средней, 12/1 г. Краснодара определено, что:

- здание лит. «Б, под/Б, б, 61» и сооружение станции технического обслуживания лит. «Г» в силу своего конструктивного исполнения и характера использования являются объектами капитального строительства.

- сооружение шиномонтажа и вспомогательные строения навеса и сараев литер «Г1, Г2, Г3, Г4» в силу своего конструктивного исполнения и временного характера использования не являются объектами капитального строительства.

При ответе на третий вопрос эксперт пришел к следующему выводу.

По результатам сравнения данных технического паспорта от 08.08.2008, данных технического паспорта от 18.02.2009 и данных технического паспорта от 30.11.2018, с

данными полученными по результатам проведенного экспертного осмотра спорных объектов по ул. Средней, 12/1 г. Краснодара определено, следующее:

1. Здание литер «Б, под/Б, б, б1»

Здание литер «Б, под/Б, б, б1» 2008 года постройки, с момента своего возведения реконструкции не подвергалось.

За все время эксплуатации, исследованное здание подвергалось перепланировке помещений 1 -го и 2-го этажей, заключающейся в возведении межкомнатных перегородок.

2. Сооружение станции технического обслуживания литер «Г».

Сооружение станции технического обслуживания литер «Г» 2008 года постройки, с момента своего возведения подвергалось реконструкции, заключающейся в изменении (в сторону уменьшения) размеров в плане и площади застройки.

Так согласно данным технического паспорта от 08.08.2008 сооружение имело продольный размер 16,35 м и площадь застройки 171,7 кв.м.

На дату проведения осмотра сооружение СТО литер «Г» имело продольный размер 10,8 м и площадь застройки 131,4 кв.м. Указанное сооружение поставлено на кадастровый учет с площадью застройки 131,4 кв.м.

3. Сооружение шиномонтажа.

Установить год возведения сооружения шиномонтажа по имеющимся в арбитражном деле № А32-7925/2019 документам технически не возможно.

Указанное сооружение отражено лишь на инвентарном плане технического паспорта от 30.11.2018. Следовательно, определить перестраивалось (реконструировалось) ли указанное сооружение с момента его возведения технически не возможно.

Исследуя четвертый вопрос, экспертом сделан следующий вывод.

Результатами проведенного экспертного осмотра определены следующие функциональные назначения спорных объектов по ул. Средней, 12/1 г. Краснодара:

1. Здание литер «Б, под/Б, б, б1».

На дату проведения экспертного осмотра 1-й этаж здания эксплуатировался в качестве магазина автозапчастей и магазина строительных материалов. На 2-м этаже здания находилось помещение кухни, санузла и свободные от мебели помещения.

Помещения цокольного этажа эксплуатируются в качестве кладовых (см. фото 1-14 табл. 1 стр. 22 - 24 закл.).

2. Сооружение станции технического обслуживания литер «Г».

На дату проведения экспертного осмотра сооружение эксплуатировалось в качестве станции технического обслуживания автотранспортных средств (см. фото 15-18 табл. 1 стр. 24 - 25 закл.).

3. Сооружение шиномонтажа.

На дату проведения экспертного осмотра сооружение эксплуатировалось в качестве мастерской шиномонтажа.

При ответе на пятый вопрос эксперт указывает, что сравнив данные полученные по результатам проведенного экспертного осмотра, натурных и геодезических измерений спорных объектов по ул. Средней, 12/1 г. Краснодара с градостроительными требованиями, предъявляемыми к зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара «Ж. 1.1», регламентированными правилами землепользования и застройки муниципального образования г. Краснодар (утв. решением городской Думы Краснодара от 30.01.07 г. № 19 п. 6), определено следующее.

1. Здание литер «Б, под/Б, б, б1».

Здание литер «Б, под/Б, б, б1» по ул. Средней, 12/1, соответствует градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории МО г. Краснодар, предъявляемым к объектам находящимся в территориальной зоне Ж. 1.1, в части основного вида разрешенного использования земельного участка, его площади и ширины, а также в части принятой этажности, высоты здания и его отступов от границ земельного участка. Существующий процент застройки территории земельного участка с к/н 23:43:0117035:43, равный 60% не соответствует указанным требованиями ПЗЗ в части максимального процента застройки, равного 50%.

2. Сооружение станции технического обслуживания литер «Г».

Сооружение СТО литер «Г» по ул. Средней, 12/1, соответствует градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории МО г. Краснодар, предъявляемым к объектам находящимся в территориальной зоне Ж. 1.1, в части площади и ширины земельного участка, принятой этажности, высоты сооружения и его отступов от границ земельного участка.

Сооружение СТО литер «Г» не соответствует указанным требованиям ПЗЗ в части основного и условно разрешенного вида использования земельного участка в зоне Ж. 1.1, в части существующего отступа от границы смежного участка 0,65 - 1,15 м (при требуемом отступе в 3,0 м) и в части существующего процента застройки территории участка, равного 60% (при требуемом показателе не более 50%).

### 3. Сооружение шиномонтажа.

Сооружение шиномонтажа по ул. Средней, 12/1, соответствует градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории МО г. Краснодар, предъявляемым к объектам находящимся в территориальной зоне Ж. 1.1, в части площади и ширины земельного участка, принятой этажности, высоты сооружения и его отступов от границ земельного участка.

Сооружение шиномонтажа не соответствует указанным требованиям ПЗЗ в части основного и условно разрешенного вида использования земельного участка в зоне Ж. 1.1, в части существующего отступа от тыльной границы участка 0,0 - 0,65 м (при требуемом отступе в 3,0 м) и в части существующего процента застройки территории участка, равного 60% (при требуемом показателе не более 50%).

Следует отметить, что п. 1.1.3 ст. 32 правил землепользования и застройки муниципального образования г. Краснодар, утв. решением городской Думы Краснодара от 30.01.07 г. №19 п.6, устанавливает предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а результатами проведенных строительно-технических исследований определена не капитальность сооружения шиномонтажа.

По результатам изучения представленной на листах 3-12 материалов арбитражного дела № А32-7925/19 копии сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) муниципального образования город Краснодар от 28.08.2019, определено отсутствие в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0117035:43 по ул. Средней, 12/1 г. Краснодара, каких-либо охранных зон.

Отвечая на шестой вопрос, эксперт указывает следующее.

Спорные объекты - здание литер «Б, под/Б, б, б1», сооружение СТО литер «Г» и сооружение шиномонтажа по ул. Средней, 12/1 в Прикубанском округе г. Краснодара, в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствуют требованиям СП 1.13130.2^09 и СП 118.13330.2012, предъявляемым к проектированию и

строительству аналогичных объектов. В части принятых конструктивных решений соответствуют требованиям СП14.13330.2018, СП15.13330.2012, СП 16.13330.2017, СП 17.13330.2017, СП 22.13330.2016, СП 70.13330.2012 и нормам Краснодарского края СНКК 22-302-2000, ТСН 22-302-2000, предъявляемым к объектам, возводимым в местах с сейсмическим воздействием.

Спорные объекты соответствуют санитарно-гигиеническим требованиям СП 52.13330.2016, предъявляемым к естественному освещению на рабочих местах.

Спорные объекты 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 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», требованиям Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений» и требованиям СП 4.13130.2013, СП 5.13130.2009.

Исследуя седьмой вопрос, экспертом сделан следующий вывод, что выполненный комплекс строительно-технических исследований позволил заключить, что спорные объекты - здание литер «Б, под/Б, б, б1», сооружение СТО литер «Г» и сооружение шиномонтажа по ул. Средней, 12/1 в Прикубанском округе г. Краснодара, 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 объектов соответствуют требованиям нормативных документов (СНиП, ТСН, ГОСТ, ТУ и т.д).

Следовательно, спорные объекты своим техническим состоянием, угрозу для жизни граждан не создают.

Ввиду того, что спорные объекты соответствуют санитарным правилам и нормам, 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.

Заключение судебной экспертизы, представленное в материалы дела № А32-7925/2019 соответствует требованиям статьи 86 АПК РФ, не содержит противоречий, неясностей и неполноты выводов, вследствие чего, у суда, при отсутствии сомнений в его обоснованности, отсутствуют основания для назначения повторной экспертизы.

С учетом выводов судебной экспертизы истцом заявлено ходатайство об уточнении исковых требований, согласно которому Администрация муниципального образования город Краснодар просит обязать ИП Мурадян Варткеса Самсоновича снести:

самовольно возведенный объект двухэтажное с цокольным этажом здание литер «Б, под/Б, б, б1» площадью застройки 168,9 кв.м.,

сооружение СТО литер «Г» площадью застройки 131,4 кв.м,

сооружение шиномонтажа площадью застройки 111,1 кв.м,

расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0117035:43 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Средняя, 12/1.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 16.03.2020 уточненные исковые требования приняты судом.

Истец, заявляя уточненные исковые требования, указывает, что двухэтажное с цокольным этажом здание литер «Б, под/Б, б, б1» площадью застройки 168,9 кв.м., возведено на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта; сооружение СТО литер «Г» площадью застройки 131,4 кв.м, являясь объектом капитального строительства, подвергалось реконструкции, а кроме того не соответствует Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар».

В соответствии с информационным письмом Муниципального казенного учреждения муниципального образования город Краснодар «Информационный центр по обеспечению градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар» от 24.09.2018 № 3080-23/3 по сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город

Краснодар по состоянию на 24.09.2018 департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар градостроительный план земельного участка, разрешения на строительство объектов капитального строительства на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0117035:43 департаментом не выдавались.

Отклоняя доводы истца, суд указывает следующее.

Истец, заявляя настоящие исковые требования, указывает, что истцом допущено нарушение вида целевого использования земельного участка с кадастровым номером 23:37:1005001:944 который не предусматривает размещение на таком земельном участке объекта коммерческого назначения.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ разрешенное использование земельного участка является составным элементом правового режима земельного участка и определяется на основании зонирования территории.

На основании п. 2 ст. 40 Земельного кодекса РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилье, производственные, культурно-бытовые 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.

Кроме того, в соответствии со ст. 42 Земельного кодекса РФ 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.

Согласно ч. 3 ст. 85 Земельного кодекса РФ установлено, что градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Материалами экспертного заключения подтверждено, что спорные объекты с расположены в границах земельного участка с к/н 23:43:0117035:43, собственником которого является ответчик.

В соответствии со ст. 2 Градостроительного кодекса РФ градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований технических

регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

В соответствии с п. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

На основании договора купли-продажи от 20.11.2018 ответчиком приобретен в собственность жилой дом, общей площадью 424,2 кв.м, литер Б, под/Б,б,б1, этажность: 3, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Средняя, 12/1.

Кроме того, на основании договора купли-продажи от 20.11.2008 ответчиком приобретено в собственность сооружение хозяйственного назначения (нежилое), общей

площадью 131,4 кв.м., с кадастровым номером 23:43:0117035:308, расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. Средняя, 12/1.

Согласно представленному в материалы дела приказу Департамента архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар от 19.02.2010 № 147 «Об изменении вида разрешенного использования объекта капитального строительства по ул. Средней 12/1 в Прикубанском внутригородском округе муниципального образования город Краснодар», в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6 (в редакции от 26.02.2009 № 53 п.9) земельный участок с кадастровым номером 23:43:01 17035:43 площадью 995 кв.м по улице Средней, 12/1 в Прикубанском внутригородском округе муниципального образования город Краснодар расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж.1.1.), где размещение магазина площадью не более 150 кв.м относится к основному виду разрешенного использования объектов капитального строительства.

Согласно Приказа Департамента архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар от 19.02.2010 № 147 «Об изменении вида разрешенного использования объекта капитального строительства по ул. Средней 12/1 в Прикубанском внутригородском округе муниципального образования город Краснодар» изменен вид разрешенного использования объекта капитального строительства — нежилых помещений №3,4 жилого дома литер «Б», «под/Б», «б», «б1» на вид разрешенного использования - «для размещения магазина».

Актом Межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда Прикубанского внутригородского округа города Краснодара от 14.12.2009 согласована возможность перевода жилого помещения инв. № 13, площадью 30,5 кв.м. в категорию нежилого помещения.

С учетом полученных разрешений ответчик обратился в УФРС по Краснодарскому краю, где на основании решения собственника о разделе имущества от 02.11.2010, ответчиком зарегистрировано право собственности на нежилые помещения № 3,4,7,8 1-го этажа здания литер Б, общей площадью 123,1 кв.м., расположенные по адресу: г. Краснодар, ул. Средняя, 12/1, а также право собственности на часть жилого дома (помещения № 1,2 цокольного этажа здания литер под/Б, помещения № 5,6 1-го этажа

здания литер Б, помещения № 9-14 2-го этажа здания литер Б), общей площадью 301,1 кв.м, расположенную по адресу: г. Краснодар, ул. Средняя, 12/1.

Как следует из представленной в материалы дела Выписке из ЕГРН от 21.03.2020 № 23/238/002/2020-1996, помещение с кадастровым номером 23:43:0117035:198, общей площадью 301,1 кв.м., принадлежит на праве собственности ответчику (дата государственной регистрации 10.12.2010 № 23-23-01/812/2010-194).

Согласно Выписке из ЕГРН от 21.03.2020 № 23/238/002/2020-1995, нежилое помещение с кадастровым номером 23:43:0117035:197, общей площадью 123,1 кв.м., принадлежит на праве собственности ответчику (дата государственной регистрации 10.12.2010 № 23-23-01/812/2010-195).

Материалами экспертного заключения установлено, что здание литер «Б, под/Б, б, б1» 2008 года постройки, с момента своего возведения реконструкции не подвергалось.

Таким образом, с учетом выводов эксперта, спорный объект - двухэтажное с цокольным этажом здание литер «Б, под/Б, б, б1» площадью застройки 168,9 кв.м. является фактическим одним и тем же объектом, в отношении которого зарегистрировано право собственности ответчика в установленном порядке.

Кроме того, экспертом установлено, что сооружение станции технического обслуживания литер «Г» 2008 года постройки с кадастровым номером 23:43:0117035:308, с момента своего возведения подвергалось реконструкции, заключающейся в изменении (в сторону уменьшения) размеров в плане и площади застройки.

Так согласно данным технического паспорта от 08.08.2008 сооружение имело продольный размер 16,35 м и площадь застройки 171,7 кв.м. На дату проведения осмотра сооружение СТО литер «Г» имело продольный размер 10,8 м и площадь застройки 131,4 кв.м. Указанное сооружение поставлено на кадастровый учет с площадью застройки 131,4 кв.м.

Право собственности на реконструированный объект - сооружение хозяйственного назначения (нежилое), общей площадью 131,4 кв.м., с кадастровым номером 23:43:0117035:308, расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. Средняя, 12/1, зарегистрировано ответчиком 29.01.2015 (№ 23-23-001-23-23-01/2641/2014-2142/1).

Относительно довода ответчика о пропуске истцом срока исковой давности суд отмечает следующее.

В соответствии со статьей 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Исходя из указанной нормы под правом лица, подлежащим защите судом, следует понимать субъективное гражданское право конкретного лица.

Согласно ч. 1 ст. 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

Если иное не установлено законом, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо, право которого нарушено, узнало или должно было узнать о совокупности следующих обстоятельств: о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (пункт 1 статьи 200 ГК РФ).

Возможность применения норм о пропуске срока исковой давности к правоотношениям, регулируемым статьей 222 Кодекса, не исключена, но ограничена одним из условий: исковая давность не применяется в случае предъявления требования о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 22 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»), и исковая давность также не распространяется на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком (пункты 6 и 7 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Поскольку Администрация муниципального образования город Краснодар не является собственником земельного участка, заявленные требования истца о сносе самовольной постройки не являются негативными.

На основании изложенного, а также принимая во внимание выводы экспертного исследования об отсутствии угрозы жизни и здоровью граждан сохранением спорного объекта, суд приходит к выводу о том, что на заявленное требование истца распространяется общий срок исковой давности, установленный статьей 196 Гражданского кодекса в три года.

Суд полагает, что с учетом возложенных на администрацию функций по осуществлению муниципального контроля, контроля за строительством движимых и недвижимых объектов, а также соблюдением порядка их размещения, истец должен был узнать о наличии спорных построек в любом случае не позднее 2015 года – года, в котором было зарегистрировано право собственности ответчика на реконструированный объект (в отношении сооружения станции технического обслуживания литер «Г» с кадастровым номером 23:43:0117035:308), а также не позднее 2010 года – года, в котором было зарегистрировано право собственности ответчика на двухэтажное с цокольным этажом здание литер «Б, под/Б, б, б1» площадью застройки 168,9 кв.м.

Следует отметить, что предполагаемая добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий (пункт 5 статьи 10 Гражданского кодекса) не освобождает органы государственной власти от обязанности оценивать такие действия на предмет их соответствия закону и интересам публично-правового образования, от имени и в интересах которого указанные органы действуют.

Располагая сведениями о застройке земельного участка с кадастровым номером 23:43:0117035:43 спорными объектами, регистрации права за конкретными лицами на возведенный объект недвижимости, основаниях такой регистрации, муниципальное образование город Краснодар в лице администрации имело возможность и было обязано дать им правовую оценку, предпринять действия, отвечающие интересам муниципального образования города Краснодара.

Таким образом, с учетом того, что администрация обратилась в арбитражный суд с иском заявлением к ответчику о сносе самовольной постройки лишь 19.02.2019, то есть за пределами трехлетнего срока, истцом пропущен срок исковой давности.

Таким образом, приведенные и другие собранные по делу доказательства, в своей совокупности достаточны для вывода о необоснованности заявленных требований истца к индивидуальному предпринимателю Мурыдяну В.С. о сносе самовольных построек - двухэтажное с цокольным этажом здание литер «Б, под/Б, б, б1» площадью застройки 168,9 кв.м., сооружение СТО литер «Г» площадью застройки 131,4 кв.м.

Относительно требования администрации о сносе самовольной постройки - сооружение шиномонтажа площадью застройки 111,1 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0117035:43 по адресу: Краснодарский край, г.

Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Средняя, 12/1, суд отмечает следующее.

Согласно пункту 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Согласно пункту 10 статьи 1 ГрК РФ объектом капитального строительства считается здание, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Вместе с тем, понятие «объект недвижимости» не тождественно понятию «объект капитального строительства». Термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому им нельзя подменять правовую категорию «объект недвижимого имущества», имеющую иные отраслевую принадлежность, объем и содержание.

Согласно п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса, либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса). При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса).

Из изложенного следует, что при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Согласно правовым позициям Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенным в постановлениях от 16.12.2008 № 9626/08, от 02.03.2010 № 14971/09, от 20.10.2010 № 6200/10, критерием отнесения к объектам



недвижимости является возможность их самостоятельного хозяйственного использования либо при отсутствии такового - вхождение в состав комплекса имущества, для обслуживания которого данные объекты предназначены.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 № 11052/09, суд при рассмотрении спора должен дать квалификацию объекту, основываясь на установленных фактических обстоятельствах, определить, имеется ли самостоятельный объект недвижимого имущества, отвечающий признакам, указанным в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 № 1160/13, право собственности может быть зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.

По правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный 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 (статьи 9 и 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

С учетом пояснений ответчика, не опровергнутых истцом, материалам дела, а также с учетом выводов эксперта, суд указывает, что спорный объект не является объектом капитального строительства, а является временным строением (выполнен из сборно-разборных несущих и ограждающих конструкций, которые технически возможно разобрать на составляющие элементы, переместить и установить на иное место без нанесения несоразмерного ущерба их назначению; крепление каркаса выполнено с помощью сварных швов, болтов, гаек и саморезов; офисное здание оснащено и подключено к системам инженерно-технического обеспечения.).

С учетом установленных по делу обстоятельств, а также с учетом вывода эксперта о некапитальности спорного объекта, суд приходит к выводу о том, что положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации к спорному объекту неприменимы.

Обращение с исковым заявлением в порядке ст. 222 ГК РФ о сносе самовольной постройки является в данном случае ненадлежащим способом защиты нарушенного права, что также является основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований.

При этом, квалифицировать заявленные требования, как требования об освобождении земельного участка занятого спорным объектом, суд не вправе, так как земельный участок, на котором расположен спорный объект на момент разрешения спора находится в собственности ответчика.

Администрация, не являясь собственником вышеуказанного земельного участка и обращаясь с заявленными исковыми требованиями, не представила в материалы дела доказательств нарушения ответчиком прав и законных интересов граждан, а также муниципального образования город Краснодар.

На основании вышеизложенного, приведенные и другие собранные по делу доказательства, обосновывающие наличие или отсутствие имеющих значение для дела обстоятельств, исследованные и оцененные арбитражным судом, в своей совокупности недостаточны для вывода о необоснованности заявленных требований.

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

На основании вышеизложенного, обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Краснодарского края от 12.03.2019, подлежат отмене.

С учетом того, что основания для удовлетворения заявленных исковых требований у суда отсутствуют, расходы ответчика на оплату стоимости проведения судебной экспертизы подлежат взысканию с истца.

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

#### Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Краснодарского края от 12.03.2019 по делу № А32-7925/2019 отменить.

Взыскать с администрации муниципального образования город Краснодар (ИНН 2310032246 ОГРН 102301606799) в пользу индивидуального предпринимателя Мурадяна Варткеса Самсоновича (ИНН 231100439905 ОГРНИП 304231116000091) расходы на проведение по делу судебной экспертизы в размере 40 000 руб.

Взыскать с администрации муниципального образования город Краснодар (ИНН 2310032246 ОГРН 102301606799) в пользу НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» (350024, г. Краснодар, ул. Ангарская, д. 2/2, офис 53) стоимость проведения судебной экспертизы в размере 40 000 руб.

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении одного месяца со дня его изготовления в полном объеме, если не будет подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия. Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

А.В. Николаев