



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Краснодар
22 июня 2020 г.

№ А32-53082/2018

Резолютивная часть решения объявлена 10 июня 2020 года
Полный текст решения изготовлен 21 июня 2020 года

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 Администрации муниципального образования города-курорта Анапа, к индивидуальному предпринимателю Панули Алексею Николаевичу, о сносе самовольно возведенного строения,

по встречному иску индивидуального предпринимателя Панули Алексея Николаевича к Администрации муниципального образования города-курорта Анапа, при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора: Управления Росреестра по Краснодарскому краю о признании права собственности,

при участии:

от истца: не явились;

от ответчика: Борисенко А.А. по доверенности, Панули А.Н. лично.

от третьего лица: не явились.

УСТАНОВИЛ:

Администрация муниципального образования город-курорт Анапа (далее - администрация) обратилась в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю Панули Алексею Николаевичу (далее - предприниматель) о сносе самовольно возведенного строения четырехэтажный многоквартирный дом, общей площадью 3037,9 кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0108002:2909, общей площадью 304 кв.м., по адресу: Краснодарский край, с. Витязево, ул. Степная, д.45 с видом разрешенного использования – магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы, торговые центры и частично расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:60108002:2908, общей площадью 2133 кв.м., по адресу: Краснодарский край, с. Витязево, ул. Степная/ул. Черноморская, 56/1а, с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства с размещением объектов коммерческого назначения; в случае неисполнения решения суда в установленный срок взыскать с ИП Панули Алексея Николаевича в пользу

Администрации МО город-курорт Анапа 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей судебной неустойки ежедневно до полного исполнения решения суда (требования, уточненные в порядке ст. 49 АПК РФ).

Определением суда от 07.07.2019, по данному делу, принято к производству встречное исковое заявление индивидуального предпринимателя Панули Алексей Николаевич к Администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права собственности на помещения входящие в состав малоэтажного жилого дома, год постройки 2019 года, число этажей 4, площадь здания 3037,9 кв.м., в том числе площадь лоджий и балконов 147,5 кв.м., общая площадь квартир здания 1724,2 кв.м., в том числе жилой 1549,1 кв.м., общая площадь обособленных нежилых помещений 672,8 кв.м., площадь мест общего пользования – 321,8 кв.м., литер А по адресу: Краснодарский край, с. Витязево, ул. Степная, 45а, 45 (требования, уточненные в порядке ст. 49 АПК РФ).

Определением суда от 05.02.2020 суд привлек в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора Управление Росреестра по Краснодарскому краю.

Требования администрации мотивированы самовольным строительством объекта без разрешительной документации, с нарушением градостроительных, строительных норм и правил, создающее угрозу жизни и здоровья граждан.

Истец и третье лицо в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте судебного заседания уведомлены надлежащим образом.

Ответчик в судебном заседании против удовлетворения исковых требований возражал, настаивал на удовлетворении встречных исковых требований, ссылается на то, что строительство спорного здания ведется на земельных участках, принадлежащих предпринимателю, а также предприниматель предпринимал меры для получения разрешительной документации, ответчиком заявлено встречное требование к администрации о признании права собственности на спорный объект.

Исследовав документы и оценив в совокупности все представленные доказательства, суд считает исковые требования муниципального образования города-курорта Анапа не подлежащими удовлетворению, а во встречном иске следует отказать по следующим основаниям.

Как указывает истец, в ходе осуществления муниципального контроля за соблюдением земельного законодательства управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город-курорт Анапа визуально установлено, и указано в акте № 123 от 19.11.2018, что на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0108002:2908, по адресу: Краснодарский край, с. Витязево, ул. Степная/ул. Черноморская, 56/1 а, расположены следующие объекты: одноэтажное капитальное здание коммерческого назначения - магазин, на которое за Панули Алексеем Николаевичем зарегистрировано право собственности как на одноэтажный жилой дом, с кадастровым номером 23:37:0108002:4436, общей площадью 513, 7 кв.м; одноэтажное капитальное здание коммерческого назначения - ветеринарная клиника, магазин «Цветы», на которое за Панули Алексеем Николаевич зарегистрировано права собственности как на одноэтажное нежилое здание, с кадастровым номером 23:37:0108002:5377, общей площадью 81,9 кв.м.

Кроме того, в ходе осмотра вышеуказанных земельных участков установлено, что собственником выполнены земельные работы (устройство котлована), произведена отсыпка щебнем, а также возведена деревянная опалубка, что является начальным этапом строительства. Данные работы выполнены в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:0108002:2909 и частично в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:0108002:2908.

В связи с тем, что вид разрешенного использования указанных земельных участков предусматривает возведение коммерческого назначения, а также учитывая фактическую конфигурацию распланированной территории с установленной опалубкой. Вследствие чего истец полагает, что имеются основания, что Панули А.Н. возводится объект коммерческого назначения.

Спорные земельные участки с кадастровыми номерами 23:37:0108002:2909 и 23:37:0108002:2908 принадлежат ответчику на праве собственности (выписки из ЕГРН от 06.11.2018 №23/001/140/2018-5693, от 22.11.2018 № 23/001/150/2018-5605).

Генеральным планом городского округа город-курорт Анапа, утвержденным решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 14.11.2013 № 404 (в редакции от 22.12.2016 № 145), территория земельного участка по функциональному зонированию относится к зоне делового, общественного и коммерческого назначения местного значения (частично), часть земельного участка относится к автомобильной дороге общего пользования, на которую градостроительные регламенты не установлены.

Также, в соответствии с генеральным планом городского округа город-курорт Анапа, утвержденным решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 14.11.2013 № 404 (в редакции от 22.12.2016 № 145), территория земельного участка с кадастровым номером 23:37:0108002:2908 по функциональному зонированию относится к зоне делового, общественного и коммерческого назначения местного значения (частично), на часть земельного участка градостроительные регламенты не установлены.

Земельные участки с кадастровыми номерами 23:37:0108002:2909 и 23:37:0108002:2908 находятся в границе шумовой зоны аэропорта 80-85 дБ А, в границе II зоны горно-санитарной охраны курорта.

В соответствии со сведениями из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности от 14.11.2018, земельные участки с кадастровыми номерами 23:37:0108002:2909 и 23:37:0108002:2908 расположены в зоне делового, общественного и коммерческого назначения местного значения ОД-2.

Зона ОД-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

По информации управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 19.11.2018 № 17-6981/1712, разрешительная документация на возведение каких-либо объектов на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0108002:2909, общей площадью 304 кв.м., расположенном по адресу: Краснодарский край, ул. Степная, 45, с видом разрешенного использования - магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы, торговые центры и на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0108002:2908, общей площадью 2133 кв.м., расположенном по адресу: Краснодарский край, с. Витязево, ул. Степная/ул. Черноморская, 56/1 а, с видом разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства с размещением объектов коммерческого назначения, в архиве управления отсутствует.

При этом за время рассмотрения дела, ответчик фактически возвел четырехэтажный объект капитального строительства – многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения площадью 2 866,3 кв.м. Кроме того, ответчиком сформирован объединенный земельный участок 23:37:0108002:5599, включающий участок 23:37:0108002:2908.

Администрация МО город-курорт Анапа полагает, что спорный объект возводится без получения разрешения на строительство, во второй зоне горно-санитарной охраны

курорта (в отсутствие обязательной к размещению в ней объектов экологической экспертизы), в границе шумовой зоны аэропорта 80-85 дБА (в отсутствие согласований с аэропортом на размещение в этой зоне объекта), без обязательной утвержденной проектной документации, и соответственно, без ее экспертизы, в отсутствие согласованных технических условий на подключение социально ориентированного объекта к инфраструктуре обеспечивающей жизнедеятельность лиц в нем проживающих.

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

При рассмотрении настоящего спора суд полагает исходить из следующего.

В силу статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации защите подлежит нарушенное или оспоренное право или законный интерес.

Согласно положениям статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации одним из способов защиты гражданских прав является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

По правилам частей 1, 2 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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.

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 части 1 статьи 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 пункта 1 статьи 14 Федерального закона № 131-ФЗ от 6 октября 2003 года «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.

Статьей 125 Гражданского кодекса 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.

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 ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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), 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.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

В предмет доказывания по иску о признании постройки самовольной и ее сносе входят следующие обстоятельства: создание объекта недвижимости на земельном участке, не отведенном в установленном порядке для этих целей; строительство объекта без получения необходимых разрешений либо с существенным нарушением градостроительных норм и правил, создающим угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, наличие у истца права на обращение в суд с требованием о сносе самовольной постройки.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 22 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки.

В соответствии со статьей 11 ЗК РФ к полномочиям органов местного самоуправления относятся, в частности, полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.03 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон об организации местного самоуправления), Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) контроль за планировкой и застройкой территорий муниципальных образований возложен на органы местного самоуправления.

Пунктом 1 статьи 8 Градостроительного кодекса к полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности отнесено, в частности, утверждение правил землепользования и застройки поселений и выдача разрешений на строительство.

Пунктом 3 статьи 8 Градостроительного кодекса, подпунктом 26 пункта 1 статьи 16 Закона 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 статьей 4 Закона об организации местного самоуправления в ведении муниципальных образований находится регулирование планировки и застройки территорий муниципальных образований. Муниципальные образования вправе принимать к своему рассмотрению также вопросы, не исключенные из их ведения и не отнесенные к ведению других муниципальных образований и органов государственной власти. Согласно статье 12 указанного закона территорию муниципального образования составляют земли городских, сельских поселений, прилегающие к ним земли общего пользования, рекреационные зоны, земли, необходимые для развития поселений, и другие земли в границах муниципального образования независимо от форм собственности и целевого назначения.

Спорные земельные участки расположены на территории муниципального образования город-курорт Анапа.

Согласно пункту 1 статьи 72 ЗК РФ муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами.

Из приведенных норм следует, что в границах муниципального образования, независимо от форм собственности и целевого назначения земель, контроль за соблюдением порядка размещения объектов и за использованием земель осуществляет соответствующая администрация как орган местного самоуправления. С учетом изложенного, органы местного самоуправления вправе обращаться с исками о сносе самовольно возведенных на расположенных на территории муниципального образования земельных участках объектов.

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

Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений (статья 65 АПК РФ).

С целью установления характера спорного строения, определением Арбитражного суда Краснодарского края от 08.07.2019 по настоящему делу была назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой экспертам ООО НПП

«СтройТехЭкспертиза» Даниеляну Сурену Артуровичу и Данилову Михаилу Илларионовичу.

Перед экспертами поставлены следующие вопросы:

«1. Описать какие объекты расположены по адресу: Краснодарский край, с. Витязево, ул. Степная, 45 в границах земельных участков с кадастровым номером 23:37:0108002:2909 и 23:3760108002:2908. Описать их фактическое расположение относительно границ каждого земельного участка с указанием отступа от границ, а также поворотных точек размещения.

2. Описать технико-экономические показатели объекта (объектов) (площадь застройки участка, фундамент, стены, перекрытие, крыша, конструктивные особенности, площадь объекта и т.д.).

3. Соответствует ли спорное строение (строения) проектной документации (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном частью 12.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положительному заключению государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положительному заключению государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации; разрешению на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации), требованиям градостроительных, строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил, нормам в части расположения относительно соседних объектов недвижимости, а также параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки, генеральному плану муниципального образования город Анапа? Если нет, то в чем проявляется несоответствие? Применительно ко всем выявленным экспертом несоответствиям и объектам указать, нарушением каких норм и правил они являются, а также пояснить, являются ли недостатки устранимыми с указанием способа их устранения?

4. Возможно ли их отнести к индивидуальному жилому дому, описать почему эксперт пришел к такому выводу с приведением сравнительной характеристики спорного объекта (объектов) и характеристик присущих ИЖС.

5. Соответствует ли качество выполненных строительно-монтажных работ в спорных объектах требованиям нормативной документации (СНиП, ГОСТ, ТУ). Если нет, то какие имеются отступления от требований, ухудшающие качество работ? Соответствует ли качество использованных строительных материалов, изделий и конструкций спорных объектов требованиям нормативной документации (СНиП, ГОСТ, ТУ). Если нет, то какие имеются отступления от требований, ухудшающие качество работ? Создают ли спорные объекты угрозу жизни и здоровью граждан?».

Заключением строительно-технической экспертизы №268/16.1 от 06.09.2019 установлено следующее:

1. В процессе проведения экспертного осмотра, был выполнен комплекс геодезических измерений по координированию внешних контуров отдельностоящего 4-х этажного здания многоквартирного жилого дома литер «А» и отдельно стоящего нежилого здания котельной литер «Б» по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с. Витязево, ул. Степная 45, 45а, с целью установления их месторасположения и площади застройки. По результатам сравнения измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости по Краснодарскому краю, определено следующее:

- здание многоквартирного жилого дома литер «А» своей площадью застройки в 198 кв.м. находится на территории земельного участка к/н 23:37:0108002:2909 по ул. Степная, 45, площадью застройки в 562 кв.м. находится на территории земельного участка с к/н 23:37:0108002:5599 по ул. Степная, 45а. Суммарная площадь застройки здания в границах двух земельных участков, составляет 760 кв.м;

- нежилое здание котельной литер «Б», своей площадью застройки в 22,0 кв.м. находится на территории земельного участка с к/н 23:37:0108002:5599 по ул. Степная, 45а.

Примечание: результатами проведенного экспертного осмотра определено, что на территории земельного участка с к/н 23:37:0108002:5599 по ул. Степная, 45а, установлена модульная передвижная трансформаторная подстанция, являющаяся объектом движимого имущества.

Схема расположения указанных объектов относительно границ земельных участков с кадастровыми номерами 23:37:0108002:2909 по ул. Степная, 45 и 23:37:0108002:5599 по ул. Степная, 45а, с указанием отступов объектов от границ участков, а также координат поворотных (характерных) точек размещения, показана на рис. 4 стр. 18 закл.

2. По результатам проведенного в соответствии с действующими требованиями СП 13-102-2003, СП 14.13330.2018 и СП 54.13330.2016, экспертного осмотра, натуральных и геодезических измерений здания многоквартирного жилого дома литер «А», расположенного по ул. Степная, 45, 45а в с. Витязево, определено следующее:

- здание многоквартирного жилого дома литер «А» отдельностоящее, сложной формы в плане с размерами 25,67 * 14,48 * 19,81 x 24,80 x 24,61 м [рис. 4 на стр. 18 закл];

- здание является многоквартирным жилым домом секционного типа, имеющим в своем составе 35 однокомнатных квартир [п. 3.7 главы 3 СП 54.13330.2016];

- здание имеет 4 надземных этажа [п. «АЛ.7» прил. «А» СП 54.13330.2016];

- высота здания от проектной отметки поверхности проезда для пожарных автомобилей до нижней границы открывающегося окна в наружной стене четвертого этажа, составляет 11,55 м [п. 3.1 СП 1.13130.2009];

- высота здания от отметки земли до верха перекрытия последнего (4-го) этажа, составляет 13,90 м [п. «1» прим. к табл. «6.1» СП 14.13330.2018];

- площадь застройки здания по его внешнему обводу в уровне цоколя, включая все выступающие части, составляет 760 кв.м. [п. АЛЛ СП 54.13330.2016];

- строительный объем здания в пределах внешних поверхностей наружных стен с включением ограждающих конструкций, без учета балконов, составляет 10 857 куб.м. [п. АЛ.8 СП 54.13330.2016];

- общая площадь здания в пределах внутренних поверхностей наружных стен и перегородок, составляет 2 866,3 кв.м. [пп. АЛ .2, А.1.3 СП 54.13330.2016];

- конструктивная схема - здание каркасное из монолитного железобетона с заполнением наружных ограждающих стеновых конструкций керамзитобетонными блоками.

Подробное описание конструктивного решения здания литер «А» и его фотографии представлены на стр. 22 - 29 настоящего заключения

По результатам проведенного в соответствии с действующими требованиями СП 13-102-2003, СП 14.13330.2018 и СП 118.13330.2012*, экспертного осмотра, натуральных и геодезических измерений нежилого здания котельной литер «Б», расположенного по ул. Степная, 45а в с. Витязево, определено следующее:

- нежилое здание котельной литер «Б» отдельностоящее, прямоугольной формы в плане с размерами 5,8 x 3,8 м [рис. 4 на стр. 18 закл];

- здание имеет 1 надземный этаж [п. «Г.8» прил. «Г» СП 118.13330.2012];

- высота здания от отметки земли до конька скатной крыши составляет 3,80 м [п. «Б.5*» прил. «Б» СП 118.13330.2012];

- высота здания от отметки земли до верха перекрытия 1-го этажа составляет 3,2 м [п. «1» прим. к табл. «6.1» СП 14.13330.2018];
- площадь застройки здания по его внешнему обводу в уровне цоколя, включая все выступающие части, составляет 22 кв.м. [п. «Г.7» прил. «Г» СП 118.13330.2012];
- строительный объем здания в пределах внешних поверхностей наружных стен с включением ограждающих конструкций, составляет 76 куб.м. [п. «Г.6*» прил. «Г» СП 118.13330.2012];
- общая площадь здания в пределах внутренних поверхностей наружных стен, составляет 18,8 кв.м. [п. «Г.1» прил. «Г» СП 118.13330.2012];
- конструктивная схема - здание с продольными несущими стенами из керамзитобетонных блоков.

Подробное описание конструктивного решения здания литер «Б» и его фотографии представлены на стр. 30-32 настоящего заключения.

3. В составе представленных на исследования копий материалов арбитражного дела № А32-53082/2018 имеется раздел 3 «Архитектурные решения» шифры: 180417-1-АР и 180417-2-АР, проектной документации на строительство здания многоквартирного жилого дома и нежилого здания котельной, разработанный ООО «Строительно-проектная студия» г-к. Анапа в 2018 году. Иные разделы проектной документации, перечень которых устанавливает Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87, на возведение исследованных объектов капитального строительства не разрабатывались.

Относительно соответствия объектов разделу 3 «Архитектурные решения» шифры: 180417-1-АР и 180417-2-АР проектной документации.

Сравнительный анализ раздела 3 «Архитектурные решения» шифры: 180417-1-АР и 180417-2-АР, проектной документации (см. л. д. 122 - 145), разработанного ООО «Строительно-проектная студия» г-к. Анапа в 2018 году и результатов проведенных исследований, показал, что 4-х этажное здание многоквартирного жилого дома литер «А» и 1-но этажное нежилое здание котельной литер «Б», соответствуют требованиям указанного раздела проектной документации, в полном объеме.

Относительно экспертизы проектной документации.

В составе представленных на исследования копий материалов арбитражного дела № А32-53082/2018 отсутствует положительное заключение экспертизы проектной документации 4-х этажного здания многоквартирного жилого дома литер «А» и положительные заключения экологической экспертизы проектной документации 4-х этажного здания многоквартирного жилого дома литер «А» и 1-но этажного нежилого здания котельной литер «Б». Следовательно, ответить на поставленный судом вопрос о соответствии спорных объектов указанным документам технически не возможно.

Относительно разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

В составе представленных на исследования копий материалов арбитражного дела № А32-53082/2018 отсутствует разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства исследованных объектов капитального строительства. Отсутствие такого разрешения подтвердил ИП Панули Алексей Николаевич в процессе проведения 09.08.2019 г. экспертного осмотра, натурных и геодезических измерений. Следовательно, ответить на поставленный судом вопрос о соответствии / не соответствии спорных объектов разрешению на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренному статьей 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, технически не возможно.

Градостроительные требования ПЗЗ г-к. Анапа

Многоквартирный жилой дом литер «А» и нежилое здание котельной литер «Б» по ул. Степная, 45, 45а в с. Витязево, соответствуют действующим градостроительным

требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки МО г-к. Анапа, предъявляемым к объектам находящимся в зоне ОД.2, в части условно-разрешенного вида использования земельных участков, существующей этажности и высоты зданий, а также в части принятых отступов зданий от границ земельного участка с к/н 23:37:0108002:5599. Существующая площадь земельного участка с к/н 23:37:0108002:2909, равная 304 кв.м. и существующая площадь земельного участка с к/н 23:37:0108002:5599, равная 1 317 кв.м, не соответствуют минимально допустимой площади участков в зоне ОД.2, равной 1 500 кв.м, установленной требованиями ПЗЗ г-к. Анапа. Возведение здания многоквартирного жилого дома литер «А» без отступов от северной и восточной границ з/у с к/н 23:37:0108002:2909 по ул. Степная, 45 (см. рис. 4 настр. 18 закл), не соответствует требованиям ПЗЗ г-к. Анапа. Следует отметить, что при условии объединения территорий земельных участков с к/н. 23:37:0108002:2909 по ул. Степная, 45 и 23:37:0108002:5599 по ул. Степная, 45а, будет устранено нарушение минимально допустимой площади участка (показатель составит 1 621 кв.м) и будет устранено нарушение в виде отсутствия отступов здания жилого дома от северной и восточной границ участка с к/н 23:37:0108002:2909. То есть, условие объединения указанных земельных участков обеспечит соответствие спорных объектов требованиям ПЗЗ г-к. Анапа в полном объеме.

Относительно II зоны горно-санитарной охраны курорта

В соответствии со статьей 28 правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа (утв. решением Совета МО г-к. Анапа № 424 от 26.12.13 г), в границе II зоны горно-санитарной охраны курорта, запрещается размещение объектов жилищного строительства без централизованных систем водоснабжения и канализации. Результатами проведенного экспертного осмотра определено, что 4-х этажный многоквартирный жилой дом литер «А» и 1-но этажное нежилое здание котельной литер «Б» по ул. Степная, 45, 45а в с. Витязево, фактически подключены к централизованным системам водоснабжения и канализации. Следовательно, размещение спорных объектов в границе II зоны горно-санитарной охраны курорта (утверждена постановлением СМ РСФСР № 45 от 30.01.85 г) не противоречит требованиям ст. 28 ПЗЗ г-к. Анапа.

Относительно шумовой зоны аэропорта Г80 - 85 дБ).

Размещение многоквартирного жилого дома литер «А» в границе шумовой зоны аэропорта (80 - 85 дБ), без выполнения шумозащитных мероприятий (установка специальных вентиляционных устройств с глушителями шума на окна жилых помещений), противоречит требованиям СП 51.13330.2011 «Защита от шума».

В целях устранения выявленного нарушения требований СП 51.13330.2011, необходимо выполнить работы по установке специальных вентиляционных устройстве глушителями шума на окна жилых помещений здания многоквартирного жилого дома литер «А». Типовые устройства с глушителями шума на окна, показаны на рис. 5-8 табл. 3 стр. 44 закл.

Относительно площади земельного участка, необходимой для эксплуатации многоквартирного жилого дома.

Четырехэтажный 35 квартирный жилой дом литер «А» по ул. Степная, 45, 45а, в с. Витязево, соответствует действующим градостроительным требованиям табл. 39 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных Приказом департамента архитектуры и градостроительства Краснодарского края № 78 от 16.04.2015 г, в части площади земельного участка необходимой для размещения придомовых площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой и спортом, для хозяйственных целей и выгула собак, а также для стоянки автомобилей. Месторасположение многоквартирного жилого дома в границах земельных участков позволяет выдержать

нормативные расстояния от таких площадок до окон жилого дома, регламентированные СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей» и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Противопожарные разрывы и подъезды для пожарных автомобилей.

Четырехэтажный многоквартирный жилой дом литер «А» и одноэтажное нежилое здание котельной литер «Б» по ул. Степная, 45, 45а, в части принятых противопожарных разрывов, необходимого количества подъездов пожарных автомобилей и ширины таких подъездов, соответствуют требованиям свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Строительные, противопожарные, санитарно-гигиенические и антисейсмические нормы и правила

Четырехэтажное здание многоквартирного жилого дома литер «А» по ул. Степная, 45, 45а в с. Витязево, в части принятых архитектурных решений соответствует действующим требованиям СП 1.13130.2009, СП 31-107-2004 и СП 54.13330.2016, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства. В части принятых конструктивных решений соответствует требованиям СП 14.13330.2018, СП 15.13330.2012, СП 17.13330.2017, СП 22.13330.2016, СП 63.13330.2012 и строительным нормам Краснодарского края СНКК 22-302-2000, ТСН 22-302-2000, предъявляемым к объектам капитального строительства, возводимым в местах с сейсмическим воздействием. Здание многоквартирного жилого дома литер «А» соответствует санитарно-эпидемиологическим требованиям СП 52.13330.2016 и СанПиН 2.1.2.2645-10, предъявляемым к естественному освещению и продолжительности инсоляции жилых помещений. Здание многоквартирного жилого дома литер «А» в части примененных строительных материалов, принятых противопожарных разрывов, необходимого количества подъездов пожарных автомобилей и ширины таких подъездов, а также в части установленных систем противопожарной защиты, соответствует действующим требованиям Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», требованиям Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений», требованиям СП 3.13130.2009, СП 4.13130.2013 и СП 5.13130.2009.

Следует отметить, что соответствие здания многоквартирного жилого дома литер «А» нормативным требованиям подтверждается представленным на листах 75 - 83 дела № А32-53082/2018 техническим заключением № 19/05-471 от 27.05.2019 г, подготовленным ООО «ЮГ-ДОМ».

Одноэтажное нежилое здание котельной литер «Б» по ул. Степная, 45а в с. Витязево, в части принятых архитектурных решений соответствует действующим требованиям СП 1.13130.2009 и СП 118.13330.2012, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства. В части принятых конструктивных решений соответствует требованиям СП 14.13330.2018, СП 15.13330.2012, СП 17.13330.2017, СП 22.13330.2016, СП 63.13330.2012 и строительным нормам Краснодарского края СНКК 22-302-2000, ТСН 22-302-2000, предъявляемым к объектам капитального строительства, возводимым в местах с сейсмическим воздействием. Нежилое здание котельной литер «Б» в части примененных строительных материалов, принятых противопожарных разрывов, необходимого количества подъездов пожарных автомобилей и ширины таких подъездов, соответствует действующим требованиям Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», требованиям Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ

«Технический регламент безопасности зданий и сооружений», требованиям СП 4.13130.2013.

4. Сравнив данные полученные по результатам проведенного экспертного осмотра 4-х этажного здания литер «А» и 1-но этажного здания литер «Б» по ул. Степная, 45, 45а в с. Витязево, с требованиями ст. 16 «Виды жилых помещений» Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ, СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные», определено следующее:

- 4-х этажное здание литер «А» не может быть отнесено к индивидуальному жилому дому по той причине, что указанное здание в своем составе имеет 35 однокомнатных квартир (структурно обособленных помещения предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд) с прямым доступом к помещениям общего пользования (внеквартирным коридорам и лестничной клетке), а также по причине наличия общедомовых (внеквартирных) инженерных коммуникация (см. фото 39 - 40 табл. 1). Кроме того, в соответствии с данными технического паспорта (см. л. д. 94 - 110) и данными раздела «Архитектурные решения» шифр: 180417-1-АР проектной документации (см. л. д. 122 - 139), 4-х этажный объект литер «А» является многоквартирным жилым домом;

- 1-но этажное здание литер «Б» не может быть отнесено к индивидуальному жилому дому по той причине, что указанное здание имеет общую площадь 18,8 кв.м. при условии, что минимально-допустимая общая площадь одноквартирного индивидуального жилого дома составляет 22,15 кв.м. То есть, общая площадь здания литер «Б» не позволяет разместить в нем минимальный набор помещений для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в этом здании. Кроме того, в соответствии с данными технического паспорта (см. л. д. 111 - 121) и данными раздела «Архитектурные решения» шифр: 180417-2-АР проектной документации (см. л. д. 140 - 145), 1-но этажный объект литер «Б» является нежилым зданием котельной.

5. Выполненные строительно-монтажные работы по возведению здания многоквартирного жилого дома литер «А» и нежилого здания котельной литер «Б» по ул. Степная, 45, 45а, соответствуют действующим требованиям СП 70.13330.2012 и СП 71.13330.2017, предъявляемым к приемке аналогичных конструктивных элементов объектов капитального строительства. Выполненные работы по внутренней и наружной отделке зданий литер «А» и литер «Б», соответствуют действующим требованиям ТР 122-01.

Качество использованных строительных материалов, изделий и конструкций на спорных объектах капитального строительства соответствует требованиям нормативной документации, что подтверждается представленным на листах 66-71 дела протоколом № 02/02/11 радиационного обследования от 07.06.19 г, подготовленным испытательной лабораторией ООО «ЛюксЛаб», представленным на листах 72 - 74 дела экспертным заключением № ОИ-991 от 11.06.2019 г, подготовленным ООО «Эксперт» и представленным на листе 62 дела информационным письмом № 456-9-1-25 от 03.07.2019 г, выданным главным управлением Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Краснодарскому краю.

Относительно наличия либо отсутствия угрозы для жизни и здоровья граждан.

По результатам проведенного обследования строительных конструкций 4-х этажного многоквартирного жилого дома литер «А» и 1-но этажного нежилого здания котельной литер «Б», установлено отсутствие видимых дефектов и повреждений, которые могли бы снижать прочностные характеристики конструкций и повышать их деформативность, а также ухудшить эксплуатационное состояние зданий.

По результатам проведенного обследования, определено отсутствие характерных трещин, перекосов частей зданий, разломов стен и прочих повреждений и деформаций, свидетельствующих о неудовлетворительном состоянии основания.

Также по результатам проведенного обследования зданий литер «А», литер «Б» и их строительных конструкций, по внешним признакам определено:

- видимые дефекты, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций, на момент обследований отсутствуют;
- повреждения несущих конструкций, снижающие их прочность, устойчивость и жесткость, на момент обследований отсутствуют;
- характерные деформации зданий и их отдельных строительных конструкций (прогибы, крены, выгибы, перекосы, разломы и т.д.) на момент обследований отсутствуют.

Таким образом, 4-х этажное здание многоквартирного жилого дома литер «А» и 1-но этажное нежилое здание котельной литер «Б» по ул. Степная, 45, 45а, в соответствии с действующими требованиями свода правил СП 13-102-2003, находятся в исправном состоянии - категория технического состояния строительных конструкций или зданий в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности. Следовательно здание литер «А» и литер «Б» своим техническим состоянием, угрозой для жизни граждан не создают (в том числе при условии их сохранения). В виду того, что спорные объекты соответствуют действующим санитарно-эпидемиологическим требованиям угрозой для здоровья граждан они не создают (в том числе при условии их сохранения).

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 строительно-технической экспертизы №268/16.1 от 06.09.2019 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, правовых оснований для назначений повторной либо дополнительной экспертизы в соответствии со статьями 85, 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации у суда не имеется.

На основании вышеизложенного, заключение строительно-технической экспертизы №268/16.1 от 06.09.2019, выполненное ООО «Экспертное предприятие «СТРОЙТЭКС» ООО НПП «СтройТехЭкспертиза» (эксперты Даниеляну Сурену Артуровичу и Данилову Михаилу Илларионовичу) принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Таким образом, исследованный незавершенный строительством объект, своим техническим состоянием (работоспособное состояние) и конструктивными особенностями не создает угрозу для жизни и здоровья граждан (в том числе при условии его сохранения).

Ответчик не отрицает, что возвел на принадлежащем ему земельном участке объект незавершенного строительства, который планировал использовать как малоэтажный жилой дом с встроенными нежилыми помещениями.

При этом, ответчик в материалы дела представил договоры займа заключенные между Панули А.Н. и Чекнизовым М.Ш. от 10.12.2018, Ильиной Н.С. от 22.12.2018, Медведевым П.А. от 01.12.2018, Тельеровым К.Н. от 20.12.2018 и от 16.12.2018, согласно аналогичным условиям п. 2.2 которых, возврат суммы займа производится путем зачета суммы займа в счет платежей по заключенному между сторонами купли-продажи квартир в спорном по настоящему делу объекте.

Между тем, указанные договоры в качестве договоров долевого участия в строительстве в надлежащем установленном законом порядке не зарегистрированы.

Заявляя иск о сносе спорного объекта, администрация указывает, что он был построен без разрешения на строительство.

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014, разъяснено следующее.

Наличие допущенных при возведении самовольной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил является основанием для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку либо основанием для удовлетворения требования о ее сносе при установлении существенности и неустранимости указанных нарушений. Кроме вопроса о соблюдении градостроительных и строительных норм и правил, суды выясняют, учтены ли при возведении спорной постройки требования санитарного, пожарного, экологического законодательства, законодательства об объектах культурного наследия и другого в зависимости от назначения и месторасположения объекта.

В пункте 9 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» указано, что право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения. В силу пункта 26 Постановления № 10/22, если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

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

Несмотря на то, что указанные разъяснения относятся лишь к иску о признании права собственности, рассмотрение иска о сносе также невозможно без учета обстоятельств, обусловивших отсутствие разрешения на строительство.

Как следует из материалов дела, ответчик обратился в Управление архитектуры и градостроительства администрации МО г.-к. Анапа с уведомлением о планируемых строительстве.

Ответом от 04.04.2019 № 17-2909/19-11 Управление архитектуры и градостроительства администрации МО г.-к. Анапа возвратило уведомление о начале подготовительных работ строительства объекта от 02.04.2020 мотивируя тем, что из уведомления Панули А.Н. следует что планируется осуществить строительство магазина и поскольку данный объект не является объектом индивидуального жилищного строительства, согласно части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации для получения разрешения на строительство объекта капитального строительства (магазин), расположенного по адресу: г. Анапа, с. Витязево, ул. Степная, 45 предпринимателю разъяснено что необходимо обратиться с соответствующим заявлением на имя главы муниципального образования город-курорт Анапа, которое подается в филиал государственного автономного учреждения Краснодарского края «Многофункциональный центр Краснодарского края».

Также, ответчик обратился в Управление архитектуры и градостроительства администрации МО г.-к. Анапа с уведомлением о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: г. Анапа, с. Витязево, ул. Степная, 45 а.

Ответом от 10.04.2019 № 17-3125/19-11 Управление архитектуры и градостроительства администрации МО г.-к. Анапа возвратило уведомление о начале подготовительных работ строительства объекта от 02.04.2020 мотивируя тем, что информация о технической возможности подключения планируемого к строительству объекта к централизованной канализации (технические условия) либо наличие локального очистного сооружения для очистки хозяйственно бытовых сточных вод (технический паспорт сооружения) отсутствует.

Подтверждение принятия мер к получению разрешения на строительства ответчик представил уведомление о начале подготовительных работ строительства объекта от 02.04.2020, технический план здания от 16.01.2020, технический план здания от 15.01.2020, технический паспорт «нежилое здание – котельная», технический паспорт «Здание – многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями», проектную документацию 2018 года на многоквартирный дом и котельную, ответ Министерства природных ресурсов от 28.02.2020 № б/н, документацию о получении технических условий на подключение объекта к электрическим, тепловым сетям.

Кроме того, ответчиком представлен технический отчет о выполнении геодезических работ по определению планово-высотного положения объекта по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Витязево, ул. Степная, 45, 45а, кадастровый номер земельного участка: 23:37:0108002:5599,23:37:0108002:2909, выданный Управлением архитектуры и градостроительства администрации МО г.-к. Анапа согласно которому размещение проектируемого объекта строительства (Многоквартирный жилой дом с встроенными нежилыми помещениями), расположенного по адресу: Анапский район, с. Витязево, ул. Степная, 45, 45а, кадастровый номер земельного участка: 23:37:0108002:5599,23:37:0108002:2909 на приаэродромной территории не противоречит инструкции «ICAO ETJR DOC 015» и не создает помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения.

По результатам проведенной судебной экспертизы было установлено, что многоквартирный жилой дом литер «А» и нежилое здание котельной литер «Б» по ул. Степная, 45, 45а в с. Витязево, соответствуют действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки МО г.-к. Анапа, предъявляемым к объектам находящимся в зоне ОД.2, в части условно-разрешенного вида использования земельных участков, существующей этажности и высоты зданий, а также в части принятых отступов зданий от границ земельного участка с к/н 23:37:0108002:5599.

Существующая площадь земельного участка с к/н 23:37:0108002:2909, равная 304 кв.м. и существующая площадь земельного участка с к/н 23:37:0108002:5599, равная 1 317 кв.м., не соответствуют минимально допустимой площади участков в зоне ОД.2, равной 1 500 кв.м, установленной требованиями ПЗЗ г-к. Анапа. Возведение здания многоквартирного жилого дома литер «А» без отступов от северной и восточной границ з/у с к/н 23:37:0108002:2909 по ул. Степная, 45 (см. рис. 4 настр. 18 закл), не соответствует требованиям ПЗЗ г-к. Анапа. Следует отметить, что при условии объединения территорий земельных участков с к/н. 23:37:0108002:2909 по ул. Степная, 45 и 23:37:0108002:5599 по ул. Степная, 45а, будет устранено нарушение минимально допустимой площади участка (показатель составит 1 621 кв.м) и будет устранено нарушение в виде отсутствия отступов здания жилого дома от северной и восточной границ участка с к/н 23:37:0108002:2909. То есть, условие объединения указанных земельных участков обеспечит соответствие спорных объектов требованиям ПЗЗ г-к. Анапа в полном объеме.

Как указывает администрация и следует из публичной кадастровой карты от 25.12.2018 в сведения государственного кадастра недвижимости внесены изменения в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:37:0108002:2908. В данный момент земельный участок имеет кадастровый номер 23:37:0108002:5599, общая площадь - 1317 кв.м., вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства с размещением объектов коммерческого назначения.

Как указано выше, земельные участки с кадастровыми номерами 23:37:0108002:2909 и 23:37:0108002:2908 принадлежат ответчику на праве собственности (выписки из ЕГРН от 06.11.2018 №23/001/140/2018-5693, от 22.11.2018 № 23/001/150/2018-5605).

Вместе с тем, ответчик в судебном заседании пояснил, что им принято решение об объединении принадлежащих ему на праве собственности земельных участков с кадастровыми номерами 23:37:0108002:2909 и 23:37:0108002:5599 в один, однако указанное не представляется возможным, так как определением Арбитражного суда от 20.12.2018 по настоящему делу приняты обеспечительные меры в части наложения ареста и запрета Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять регистрацию права, переход прав и любых сделок в отношении спорных земельных участков на котором расположено спорное здание.

Основанием для сноса может стать не любое нарушение градостроительных и строительных норм и правил, а лишь существенное и неустранимое нарушение.

Существенность нарушений градостроительных и строительных норм и правил устанавливается судами на основании совокупности доказательств применительно к особенностям конкретного дела.

Из приведенных выше положений о самовольной застройке следует, что кроме вопроса о соблюдении градостроительных и строительных норм и правил, суд выясняет, учтены ли при возведении спорной постройки требования санитарного, пожарного, экологического законодательства, законодательства об объектах культурного наследия и другого в зависимости от назначения и месторасположения объекта.

Для установления наличия (отсутствия) отступлений от градостроительных и строительных правил при возведении самовольной постройки судами, как правило, назначаются судебные строительно-технические экспертизы.

В обзоре судебной практики от 19.03.2014 также указано, что вопросы существенности допущенных при возведении самовольной постройки градостроительных норм и правил не могут ставиться на разрешение эксперта.

К существенным нарушениям строительных норм и правил суды относят, например, такие неустранимые нарушения, которые могут повлечь уничтожение постройки,

причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц.

При оценке значительности допущенных нарушений при возведении самовольных построек принимаются во внимание и положения ст. 10 ГК РФ о недопустимости действий граждан и юридических лиц, осуществляемых исключительно с намерением причинить вред другому лицу, или злоупотребление правом в других формах, а также соразмерность избранному способу защиты гражданских прав.

Администрация указывает, что спорный объект создает угрозу жизни и здоровью граждан, которые будут эксплуатировать объект.

Вместе с тем, по результатам проведенной судебной экспертизы было установлено, что спорный объект своим техническим состоянием и конструктивными особенностями не создает угрозу для жизни и здоровья граждан (в том числе при условии его сохранения).

Полагая, что действия предпринимателя по обращению за разрешением на строительство, спустя 4 месяца после подачи иска о сносе спорного объекта, являются недобросовестными, администрация не учла, что по смыслу статьи 222 Гражданского кодекса и приведенных разъяснений, отсутствие разрешения на строительство как единственный признак самовольности постройки не может бесспорно свидетельствовать о невозможности сохранения постройки, так как необходимость сноса самовольной постройки гражданское законодательство связывает не с формальным соблюдением требований о получении разрешения на строительство, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки, ввиду ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц. (Аналогичная правовая позиция изложена в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 17.12.2019 по делу № 306-ЭС19-15447 и от 19.12.2019 № 308-ЭС19-14740и Постановлении АС СКО от 21.01.2020 по делу №№ А32-31838/2018.)

Кроме того, как указано в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 и постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 № 11066/09) удовлетворение иска о признании права собственности на самовольное строение не соответствует положениям статьи 222 Гражданского кодекса и статьи 51 Градостроительного кодекса, в случае если истец не предпринимал никаких мер к получению разрешения на строительство как до начала строительства (реконструкции) спорного объекта, так и во время проведения работ.

При этом, предприниматель, в материалы дела представил весь пакет документов, предусмотренный статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. При изложенных обстоятельствах, суд приходит к выводу, что выявленные при строительстве спорного здания нарушения не представляют опасности для жизни и здоровья граждан, являются устранимыми, следовательно, данные нарушения не являются существенными и, таким образом, достаточными для удовлетворения иска о сносе здания как самовольной постройки. В удовлетворении иска администрации к индивидуальному предпринимателю Панули Алексею Николаевичу о сносе самовольно возведенного строения – объект коммерческого назначения, неправильный в плане форме, расположенный на земельном участке 23:37:0108002:2909 общей площадью 304 кв.м., по адресу: Краснодарский край, с. Витязево, ул. Степная, 45 с видом разрешенного использования - магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы, торговые центры и частично расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:0108002:2908, общей площадью 2133 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, с. Витязево, ул. Степная/ул. Черноморская, 56/1 а, с видом разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства с

размещением объектов коммерческого назначения (требования, уточненные в порядке ст. 49 АПК РФ) следует отказать.

При этом оснований для удовлетворения требований индивидуального предпринимателя Панули А.Н. к администрации о признании права собственности на спорное здание у суда отсутствуют.

Согласно пункту 25 постановления № 10/22, если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, принадлежащем застройщику, однако на ее создание не были получены необходимые разрешения, ответчиком по иску застройщика о признании права собственности на самовольную постройку является орган местного самоуправления, на территории которого находится самовольная постройка (в городах федерального значения Москве или Санкт-Петербурге - уполномоченный государственный орган городов федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга).

Пункт 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает возникновение права собственности на новую вещь, изготовленную либо созданную лицом для себя с соблюдением закона или иных правовых актов, при этом право собственности на недвижимость возникает с момента государственной регистрации права в силу статьи 219 данного Кодекса.

Для возникновения права собственности на вновь созданное недвижимое имущество необходимо соблюдение порядка, установленного законом либо иными правовыми актами, регламентирующего порядок создания такого объекта. В отношении объектов капитального строительства такой общий порядок установлен Градостроительным кодексом Российской Федерации и включает, в частности, получение разрешения на строительство (статья 51) и получение разрешения на ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию (статья 55). При этом именно разрешение на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации. Наличие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является обязательным условием для государственной регистрации права собственности на создаваемый объект недвижимого имущества в соответствии с частью 10 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Следовательно, право собственности на вновь созданные объекты капитального строительства, имеющие признаки недвижимого имущества, возникает при условии соблюдения установленного порядка создания таких объектов, включающего, в данном случае, и получение разрешения на ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию.

Такого разрешения истец не получил и как следует не обжаловал отказ в его получении, что свидетельствует об отсутствии прохождения административного порядка легализации объекта.

Соответственно, в отсутствие выданного уполномоченным органом разрешения на строительство и разрешения на ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию не может быть подтвержден иными доказательствами факт выполнения строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации. Несоблюдение истцом

установленного Градостроительным кодексом Российской Федерации порядка строительства в силу статьи 218 Кодекса препятствует возникновению у него права собственности на законченный строительством объект.

Согласно позиции, изложенной в «Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством», утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014, признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо независимой от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с градостроительной деятельностью, и отношения по использованию земель. Такой иск не может быть использован для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости с целью обхода норм специального законодательства, предусматривающего разрешительный порядок создания и ввода в гражданский оборот новых недвижимых вещей.

На сегодняшний день, предприниматель не исчерпал достаточные и необходимые меры для легализации спорного объекта недвижимости путем последующего за указанными изменениями соблюдения установленного законом административного порядка получения соответствующего разрешения на строительство и на ввод объекта недвижимого имущества в эксплуатацию, что является основанием для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на объект недвижимости.

Аналогичная правовая позиция приведена в постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13.06.2018 по делу № А32-8199/2017 и постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.10.2019 по делу № А32-24944/2018.

Также в соответствии со ст. 110 АПК РФ судебные расходы относятся на стороны, которые их понесли. Истец в соответствии со ст. 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации освобожден от уплаты госпошлины.

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

РЕШИЛ:

В удовлетворении первоначально заявленных требований – отказать.

В удовлетворении встречного искового заявления ИП Панули А.Н. о признании права собственности – отказать.

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