



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

350063, г. Краснодар, ул. Постовая, 32

www.krasnodar.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар
01 октября 2020 года

Дело № А32-51747/2019

Резолютивная часть решения объявлена 28.09.2020г.

Полный текст решения изготовлен 01.10.2020г.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Крыловой М.В.
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Сербиным С.Н.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования город Краснодар, г. Краснодар

к индивидуальному предпринимателю Ткаченко Александру Михайловичу, г. Краснодар
Третьи лица:

1. ООО «ДАРЛИНГ АЛКО»
2. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
3. Филиал ФГБУ ФКП Росреестра по Краснодарскому краю

о сносе самовольной постройки

при участии в судебном заседании:

от истца: Трошина О.Н. – представитель, по доверенности;

от ответчика: Ткаченко А.М., Ардаков А.В., Семенов К.А. – представители, по доверенности;

от третьих лиц: не явились, извещены.

установил:

Администрация муниципального образования город Краснодар, г. Краснодар (далее – администрация) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском заявлением к индивидуальному предпринимателю Ткаченко Александру Михайловичу, г. Краснодар (далее – предприниматель), согласно которого просит:

обязать предпринимателя снести самовольную постройку – одноэтажное нежилое здание площадью 30 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304032:70, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:42:0304032:43 по пр. Плановому, 15 в Центральном внутригородском округе городе Краснодара в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу. В случае, если предприниматель не исполнит

решение суда в течение установленного срока, администрация вправе совершить эти действия за свой счет с взысканием с предпринимателя необходимых расходов;

указать, что решение является основанием для снятия с государственного кадастрового учета одноэтажного нежилого здания площадью 60 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304032:70, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:42:0304032:43 по пр. Плановому, 15 в Центральном внутригородском округе городе Краснодара;

взыскать с предпринимателя неустойку в случае неисполнения решения суда в размере 10000 руб. за каждый день неисполнения судебного акта, начиная после истечения месячного срока со дня вступления решения суда в законную силу.

Требование основано на статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и мотивировано возведением спорного объекта с нарушением градостроительных норм и правил в отсутствие разрешительной документации.

Третьи лица в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом уведомлены.

Администрация в судебном заседании заявленные требования поддержала, просит суд иск удовлетворить в полном объеме.

Предприниматель в судебном заседании против удовлетворения иска возражает, ссылаясь на пропуск срока исковой давности.

В судебном заседании объявлен перерыв до 28.09.2020 до 16-30 час.

После перерыва в назначенное время судебное заседание продолжено.

Исследовав материалы дела, выслушав представителей сторон, суд установил, что Ткаченко А.М. является собственником земельного участка из земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования – для обслуживания и эксплуатации жилого дома площадью 354 кв. м, с кадастровым номером 23:42:0304032:43 по пр. Плановому, 15 в Центральном внутригородском округе городе Краснодара.

В ходе проведения визуального осмотра указанного земельного участка управлением муниципального контроля администрации с учетом полученных фотоматериалов зафиксировано, что на земельном участке с кадастровым номером 23:42:0304032:43 расположен одноэтажный жилой дом литеры А, А1, а с кадастровым номером 23:43:0304032:73 и объекты вспомогательного использования. Кроме того, на земельном участке расположено одноэтажное нежилое здание площадью 30 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304032:70, возведенное на месте демонтированных строений литера Г1 – гаража и литера Г5 – навеса, в помещениях которого ведется коммерческая деятельность согласно вывескам: магазин «Продукты» и «Дарлинг/Алко». Также в ходе визуального осмотра установлено, что земельный участок с кадастровым номером 23:42:0304032:43 используется не в соответствии с видом разрешенного использования путем размещения объекта коммерческой недвижимости, то есть с нарушением целевого назначения. Указанные факты зафиксированы в акте от 16.10.2019 № 502.

Согласно выписке из ЕГРН от 09.10.2019 № 23/001/157/2019-7716 одноэтажное нежилое здание площадью 60 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304032:70, расположенное по адресу: г. Краснодар, пр. Плановый, 15 принадлежит на праве собственности Ткаченко А.М.

Администрация, ссылаясь на возведение спорного строения в отсутствие разрешительной документации, с нарушением градостроительных норм и правил обратилась в арбитражный суд.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Защита гражданских прав осуществляется способами, установленными статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), а также иными способами, предусмотренными законом. Способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и характеру нарушения. Необходимым условием применения того или иного способа защиты гражданских прав является обеспечение восстановления нарушенного права истца (пункт 1 статьи 11 ГК РФ).

В силу пункта 1 статьи 222 ГК РФ 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.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 названной статьи (абзац 2 пункта 2 статьи 222 ГК РФ).

Из указанной нормы права следует, что к признанию постройки самовольной приводит либо частно-правовое нарушение (строительство на земельном участке в отсутствие соответствующего гражданского права на землю), либо публично-правовые нарушения: формальное (отсутствие необходимых разрешений) или содержательное (нарушение градостроительных и строительных норм и правил).

Согласно пункту 3 статьи 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности которого находится земельный участок, где осуществлена постройка при условии, что самовольная постройка не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

По смыслу приведенных норм в предмет доказывания по иску о сносе самовольной постройки входят, в частности, следующие обстоятельства: отсутствие отведения в установленном порядке земельного участка для строительства; отсутствие разрешения на строительство; несоблюдение ответчиком градостроительных, строительных норм и правил при возведении постройки; нарушение постройкой прав и законных интересов истца.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 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» (далее – постановление от 29.04.2010 № 10/22) 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.

Право органа местного самоуправления в границах муниципального образования независимо от форм собственности и целевого назначения земель осуществлять контроль над размещением движимых и недвижимых объектов закреплено статьей 11 Земельного кодекса Российской Федерации, нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации и положениями Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Следовательно, администрация является надлежащим истцом по делу.

В соответствии с пунктом 23 постановления от 29.04.2010 № 10/22 в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе.

Как уже было указано выше, земельный участок с кадастровым номером 23:42:0304032:43, на котором расположена спорная постройка, принадлежит на праве собственности Ткаченко А.М.

Право собственности Ткаченко А.М. на одноэтажное нежилое помещение площадью 60 кв. м зарегистрировано в установленном порядке на основании декларации об объекте от 20.11.2013.

Согласно имеющимся в деле письмам департамента архитектуры и градостроительства администрации МО город Краснодар от 16.09.2019 № 15446/29 разрешение на строительство (реконструкцию) и уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта на земельном участке с кадастровым номером 23:42:0304032:43 по пер. Плановому, 15 в г. Краснодаре не выдавались.

В целях установления соблюдения при возведении спорного нежилого здания градостроительных норм и правил определением суда от 04.02.2020 по ходатайству ответчика назначено проведение строительно-технической экспертизы, производство которой поручено эксперту Ильинову Д.С. ООО «Кубань Эксперт», г. Краснодар.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1. Установить технические характеристики одноэтажного нежилого здания, площадью 60 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304032:70, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304032:43, по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, пр. Плановый, 15 (размеры, площадь, площадь застройки, этажность)?

2. Соответствует ли одноэтажное нежилое здание, площадью 60 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304032:70, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304032:43, по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, пр. Плановый, 15, градостроительным, строительным, противопожарным и санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, действовавшим на момент его создания (май – декабрь 2013 года)? При выявлении несоответствий определить, являются ли они существенными и/или неустранимыми?

3. Создает ли спорный объект угрозу жизни и здоровью граждан и нарушает ли права третьих лиц?

В заключении от 06.03.2020 № 07/20С эксперт пришел к следующим выводам:

1) Функциональное назначение одноэтажного нежилого здания, площадью 60 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304032:70 – нежилое торговое; литер Б, год постройки – 2013; этажность – 1; высота здания – 3,9 м; площадь здания – 58, 83 кв. м; площадь застройки здания – 74,00 кв. м; конструктивная система – бескаркасная; стены кирпичные, перекрытия деревянные, кровля из металлопрофильного листа; тип фундамента – ленточный.

2) Одноэтажное нежилое здание, площадью 60 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0304032:70, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304032:43, по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, пр. Плановый, 15 соответствует градостроительным, строительным, противопожарным и санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, действовавшим на момент его создания (май – декабрь 2013 года).

3) Спорный объект не создает угрозу жизни и здоровью граждан и нарушает ли права третьих лиц.

По ходатайству предпринимателя определением суда от 18.06.2020 назначена дополнительная судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено НПП ООО «Стройтехэкспертиза».

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1. Определить месторасположение нежилого здания площадью 60 кв. м с кадастровым номером 23:43:0304032:70 в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0304032:43 по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, пр. Плановый, 15? В том числе определить расстояние до границ смежных земельных участков и земельных участков общего пользования.

2. Соответствует ли месторасположение спорного объекта техническим регламентам о требованиях пожарной безопасности?

3. Создает ли спорный объект угрозу жизни и здоровью граждан и нарушает ли права третьих лиц?

В заключении от 17.07.2020 эксперт пришел к следующим выводам:

1) Нежилое здание площадью 60 кв. м с кадастровым номером 23:43:0304032:70 расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0304032:43 по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, пр. Плановый, 15. Схема расположения здания в границах земельного участка, а также расстояния от здания до границ смежных земельных участков и земельных участков общего пользования приведена в заключении (рис. 3 стр. 10 закл.).

2) Месторасположение нежилого здания литеры Б по пр. Плановому, 15 в г. Краснодаре относительно прилегающей застройки не противоречит своду правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», регламентирующему требования по расположению объектов недвижимости относительно друг друга.

3) Нежилое здание площадью 60 кв. м с кадастровым номером 23:43:0304032:70 в соответствии с требованиями СП 13-102-2003 находится в нормативном уровне технического состояния – категория технического состояния, при котором количественное и качественное значение параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций здания соответствуют требованиям нормативных документов (СНиП, ТСН, ГОСТ, ТУ и т.д.). Следовательно, спорный объект своим техническим состоянием и месторасположением относительно прилегающей застройки, угрозу жизни и здоровью граждан не создает. Вопрос о нарушении прав третьих лиц носит правовой характер и выходит за пределы компетенции судебного эксперта.

Суд, оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные в дело документы в их совокупности наряду с экспертными заключениями, приходит к выводу, что спорное нежилое строение (одноэтажное здание площадью 60 кв. м) возведено с соблюдением строительных, градостроительных, противопожарных, санитарно-эпидемиологических и экологических норм и правил, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Предприниматель заявил о пропуске срока исковой давности по первоначальному иску.

В силу статьи 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Общий срок исковой давности составляет три года (статья 196 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Возможность применения норм о пропуске срока исковой давности к правоотношениям, регулируемым статьей 222 ГК РФ 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 № 10/22), 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»).

К требованию о сносе самовольной постройки, которая не создает угрозы жизни и здоровью граждан и возведена на земельном участке, выбывшем из владения истца, применяется общий срок исковой давности (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14.07.2015 по делу № 305-ЭС14-8858).

Администрация обосновала свои требования статьей 222 ГК РФ и мотивировала их тем, что принадлежащий ответчику спорный объект создан без получения разрешения на строительство и с нарушением целевого назначения земельного участка.

Требование об освобождении земельного участка, заявленное в отсутствие установленного факта владения со стороны истца земельным участком, занятым спорной постройкой, в данном случае не может быть квалифицировано в качестве негативного и к нему подлежат применению общие правила об исковой давности.

То есть, в том случае, когда истец лишен владения участком, восстановление его прав будет достигнуто при единовременном со сносом возврате участка. В противном случае, снос самовольной постройки не приводит к реальному восстановлению прав истца. Данные выводы содержатся в Определении Верховного Суда РФ от 14.07.2015 по делу № 305-ЭС14-8858, А40-161453/2012).

Также администрацией не представлены доказательства того, что спорный объект создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Как следует из материалов дела, спорное одноэтажное здание расположено на земельном участке, принадлежащем Ткаченко А.М. на праве собственности. Следовательно, на требования администрации в части сноса спорного здания распространяется исковая давность.

Согласно пункту 1 статьи 200 ГК РФ если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Из материалов дела следует, что спорный объект окончен строительством в 2013 году, первоначально право собственности на него зарегистрировано 05.12.2013, с настоящим иском в суд администрация обратилась 30.10.2019, то есть за пределами установленного срока исковой давности.

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации контроль за планировкой и застройкой территорий муниципальных образований возложен на органы местного самоуправления. Органы исполнительной власти, на которые возложены обязанности по контролю за соответствием строительства требованиям, установленным в разрешении, и которые для надлежащего осуществления этих обязанностей наделены различными контрольными полномочиями, имеют возможность в пределах срока исковой давности получать сведения о государственном техническом учете и государственной регистрации прав на спорный объект.

Аналогичная правовая позиция изложена в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 14.07.2015 по делу № 305-ЭС14-8858, А40-161453/2012.

С учетом надлежащего осуществления администрацией функции земельного контроля, а также сведений о регистрации прав на спорный объект в ЕГРП в 2013 году, администрацией пропущен срок исковой давности.

При этом суд принимает во внимание, что администрация не подвергла сомнению экспертные заключения от 06.03.2020 № 07/20С; от 17.07.2020, в рамках которых

эксперты установили, что спорное одноэтажное здание не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Пропуск срока исковой давности в силу статьи 199 ГК РФ является самостоятельным основанием для отказа в иске.

Учитывая изложенное, исковые требования администрации удовлетворению не подлежат в полном объеме.

Руководствуясь статьями 4, 9, 65, 70, 110, 163, 167-176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В иске отказать.

Произвести оплату с депозитного счета Арбитражного суда Краснодарского края денежных средств в размере 55 000 руб. 00 коп., перечисленных по платежным поручениям № 1071 от 03.02.2020г., № 1085 от 13.02.2020г. на расчетный счет ООО «Кубань-Эксперт» по следующим реквизитам:

Получатель: ООО «Кубань-Эксперт»

ИНН 2310168198

р/счет 40702810926020001315

к/счет 30101810500000000207

БИК 046015207

Банк получателя: Филиал «Ростовский» АО «Альфа-Банк»

Произвести оплату с депозитного счета Арбитражного суда Краснодарского края денежных средств в размере 35 000 руб. 00 коп., перечисленных по платежному поручению № 1289 от 15.06.2020 на расчетный счет НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» по следующим реквизитам:

Получатель: НПП ООО «СтройТехЭкспертиза»

ИНН 2311185069, КПП 231101001

р/счет 40702810630000009002

к/счет 30101810100000000602

БИК 040349602

Банк: ПАО «Сбербанк» г. Краснодар.

Взыскать с администрации муниципального образования город Краснодар, г. Краснодар пользу ИП Ткаченко Александра Михайловича, г. Краснодар 90 000 руб. 00 коп. – расходов на оплату стоимости экспертиз.

В соответствии со статьей 259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на решение может быть подана апелляционная жалоба в течение месяца после его принятия арбитражным судом первой инстанции через Арбитражный суд Краснодарского края в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

М.В. Крылова