



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-55002/2019

Резолютивная часть решения оглашена 23 сентября 2020 года, решение в полном объеме изготовлено 30 сентября 2020 года.

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

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

к акционерному обществу «ОТС» (ИНН 7708699893 ОГРН 1097746252548),

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (ИНН 2309090540, ОГРН 1042304982510), Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ИНН 7705401340 ОГРН 1027700485757), общество с ограниченной ответственностью «СМУ 23» (ИНН 2311134917 ОГРН 1112311003694),

о сносе самовольной постройки,

при участии: от истца – представитель по доверенности Трошина О.Н., от ответчика – представитель по доверенности Мельников А.А., от третьего лица (ООО «СМУ 23») – представитель по доверенности Сергеева Т.А., от иных лиц – не явились. извещены,

У С Т А Н О В И Л:

Администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к акционерному обществу «ОТС» о сносе самовольной постройки.

Истец, ответчик и третье лицо обеспечили явку представителей по доверенности в судебное заседание.

Иные лица, будучи надлежащим образом извещенным о дате и месте судебного разбирательства, не обеспечил явку представителя по доверенности в судебное заседание.

Согласно ч. 1, 3 ст.156 АПК РФ при неявке в судебное заседание арбитражного суда истца и (или) ответчика, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, суд вправе рассмотреть дело в их отсутствие.

При таких обстоятельствах дело рассматривается в соответствии со ст.156 АПК.

Ответчиком в материалы дела представлен отзыв, согласно которому акционерное общество «ОТС» возражает относительно заявленных исковых требований, ссылаясь, в том числе, на пропуск истцом срока исковой давности.

Третье лицо в материалы дела представило отзыв, согласно которому общество с ограниченной ответственностью «СМУ 23» просит отказать в удовлетворении исковых требований.

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

Согласно данных фотоматериала, полученного в результате визуального осмотра, официального интернет-ресурса: «Публичная кадастровая карта», на территории земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118026:2183 по адресу: г. Краснодар, ул. Путьская, уч. 26, расположен двухэтажный объект капитального строительства (жилой дом).

Согласно сведений публичной кадастровой карты Росреестра, размещенной на интернет-портале <http://pkk5.rosreestr.ru> жилой дом с кадастровым номером 23:43:0118026:2207, расположенный в границах вышеуказанного земельного участка, возведен с отступами:

- от границ смежного земельного участка с кадастровым 23:43:0118026:2185 по ул. Путьской, 24 менее 3 м (ориентировочно составляет 0,2 м);
- от границ смежного земельного участка с кадастровым 23:43:0118026:2037 по ул. Путьской, 28/А менее 3 м (ориентировочно составляет 2,5 м);
- от границ смежного земельного участка с кадастровым 23:43:0118026:2182 по ул. Путьской, 20/1 менее 3 м (ориентировочно составляет 2,2 м).

Отступы жилого дома с кадастровым номером 23:43:0118026:2207 от границ смежных земельных участков определены графическим способом с применением средств измерений и планово-картографической основы интернет-портала <http://pkk5.rosreestr.ru>.

Наличие указанных фактов подтверждается актом визуальной фиксации использования земельного участка от 31.10.2019 № 534.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.07.2019 № 23/001/106/2019-10474 земельный участок площадью 175 кв.м с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» с кадастровым номером 23:43:0118026:2183 по адресу: г. Краснодар, ул. Путейская, уч. 26, принадлежит на праве собственности АО «ОТС», о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны соответствующие записи регистрации.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.07.2019 № 23/001/110/2019-9296 двухэтажный жилой дом площадью 118,6 кв.м с кадастровым номером 23:43:0118026:2207 по адресу: г. Краснодар, ул. Путейская, 26, принадлежит на праве собственности АО «ОТС», о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации от 20.03.2019 № 23:43:0118026:2207-23/001/2019-10.

Согласно письму администрации Прикубанского внутригородского округа города Краснодара информация о выдаче разрешения на строительство или иной разрешительной документации на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0118026:2180 по ул. Путейской, 16 отсутствует.

В результате градостроительного зонирования, регламентированного статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также согласно статье 32 Правил землепользования и застройки земельный участок с кадастровым номером 23:43:0118026:2183 по ул. Путейской, 26 находится в территориальной зоне «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара» (Ж. 1.1).

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства для данной территориальной зоны, в том числе:

- минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра.

В отношении спорного объекта капитального строительства - двухэтажного жилого дома площадью 118,6 кв.м с кадастровым номером 23:43:0118026:2207, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Путейская, 26, присутствует квалифицирующий признак

самовольной постройки: возведение объекта с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

С учётом изложенного, Администрация муниципального образования город Краснодар полагает, что спорный объект - двухэтажный жилой дом площадью 118,6 кв.м с кадастровым номером 23:43:0118026:2207, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Путьская, 26, является самовольным строением и в соответствии с пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит сносу осуществившим его лицом либо за его счет.

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

Согласно части 1 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Статьей 125 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 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.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

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 с пунктом 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума 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 абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство.

В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной.

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.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.07.2019 № 23/001/106/2019-10474 земельный участок площадью 175 кв.м с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» с кадастровым номером 23:43:0118026:2183 по адресу: г. Краснодар, ул. Путьская, уч. 26, принадлежит на праве собственности АО «ОТС», о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны соответствующие записи регистрации.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.07.2019 № 23/001/110/2019-9296 двухэтажный жилой дом площадью 118,6 кв.м с кадастровым номером 23:43:0118026:2207 по адресу: г. Краснодар, ул. Путьская, 26, принадлежит на праве собственности АО «ОТС», о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации от 20.03.2019 № 23:43:0118026:2207-23/001/2019-10.

Согласно данных фотоматериала, полученного в результате визуального осмотра, официального Интернет-ресурса: «Публичная кадастровая карта», на территории земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118026:2183 по адресу: г. Краснодар, ул. Путьская, уч. 26, расположен двухэтажный объект капитального строительства (жилой дом).

Согласно сведений публичной кадастровой карты Росреестра, размещенной на интернет-портале <http://pkk5.rosreestr.ru> жилой дом с кадастровым номером 23:43:0118026:2207, расположенный в границах вышеуказанного земельного участка, возведен с отступами:

- от границ смежного земельного участка с кадастровым 23:43:0118026:2185 по ул. Путьской, 24 менее 3 м (ориентировочно составляет 0,2 м);
- от границ смежного земельного участка с кадастровым 23:43:0118026:2037 по ул. Путьской, 28/А менее 3 м (ориентировочно составляет 2,5 м);
- от границ смежного земельного участка с кадастровым 23:43:0118026:2182 по ул. Путьской, 20/1 менее 3 м (ориентировочно составляет 2,2 м).

Отступы жилого дома с кадастровым номером 23:43:0118026:2207 от границ смежных земельных участков определены графическим способом с применением средств измерений и планово-картографической основы интернет-портала <http://pkk5.rosreestr.ru>.

Наличие указанных фактов подтверждается актом визуальной фиксации использования земельного участка от 31.10.2019 № 534.

Возражая относительно заявленных требований, ответчик указывает следующее.

ООО «СМУ 23» (продавец) продало, а АО «ОТС» (покупатель) приобрело по договору купли-продажи от 21.02.2019 земельный участок с кадастровым номером 23:43:0118026:2183 с жилым домом.

В соответствии с п. 1.3 договора продавец гарантирует, что до подписания настоящего договора объекты никому не проданы, не заложены, в споре, под арестом и запретом отчуждения не состоят и свободны от любых прав третьих лиц.

В соответствии с п. 1.4 договора продавец гарантирует, что сделка, на основании которой последний приобрел право собственности на объекты, была оформлена в соответствии с законодательством РФ.»

Ответчик указывает, что АО «ОТС» лишено возможности получить разрешения, необходимые для строящегося объекта недвижимости, поскольку на момент приобретения дом являлся завершённым строительством. При приобретении дома АО «ОТС» полагалось на добросовестность продавца.

Третье лицо, представляя в материалы дела отзыв, указывает, что ООО «СМУ 23» приобрело право собственности на спорный жилой дом на основании договора купли-продажи земельного участка и жилого дома, заключенного между ООО «СМУ 23» и Корота Софией Денисовной, Корота Иваном Денисовичем и Корота Марией Денисовной 17.01.2019 и удостоверенного нотариусом Краснодарского нотариального округа Басовой Ольгой Михайловной (зарегистрирован в реестре за № 23/158-н/23-2019-1-147). П

Право собственности зарегистрировано за ООО «СМУ 23» в Едином реестре недвижимости 24.01.2019, номер записи 23:43:0118026:2207-23/001/2019-8.

Корота С.Д., Корота И.Д., Корота М.Д. приобрели право собственности на спорный жилой дом в порядке наследования имущества гр. Корота Дениса Валерьевича.

Право собственности зарегистрировано 07.09.2017, записи регистрации: №23:43:0118026:2207-23/001/2017-2, № 23:43:0118026:2207-23/001/2017-4, №23:43:0118026:2207-23/001/2017-3.

Право собственности Корота Дениса Валерьевича на спорный жилой дом зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 11.11.2016, номер государственной регистрации права: 23-23/001-23/001/855/2016-7695/1.

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.

Для всестороннего исследования обстоятельств дела и реализации иных задач судопроизводства в арбитражном суде, Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 17.03.2020 производство по делу приостановлено, назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено НПП ООО «Стройтехэкспертиза».

На разрешение экспертов поставлены следующие вопросы:

1. Соответствует ли расположение спорного объекта - двухэтажного жилого дома площадью 118,6 кв.м с кадастровым номером 23:43:0118026:2207, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Путьская, 26, генеральному плану муниципального образования, правилам землепользования и застройки территории и соответствуют ли спорные объекты техническим и строительным нормам и правилам, в том числе требованиям о пожарной безопасности, санитарным и эпидемиологическим нормам?

2. Соответствует ли расположение спорного объекта выданным разрешениям на строительство, проектной и технической документации (при их наличии)?

3. Не создает ли сохранение спорных объектов угрозу жизни и здоровью граждан?  
20.07.2020 в адрес арбитражного суда поступило экспертное заключение НПП ООО «Стройтехэкспертиза» от 20.07.2020 №310/16.1, согласно которому экспертом сделаны следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, экспертом сделан следующий вывод.

Согласно Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар двухэтажный жилой дом площадью 118,6 кв.м с кадастровым номером 23:43:0118026:2207, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118026:2183 по адресу: г. Краснодар, ул. Путейская, 26, находится в территориальной зоне Ж. 1.1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.

Согласно данным Генерального плана г. Краснодара двухэтажный жилой дом площадью 118,6 кв.м с кадастровым номером 23:43:0118026:2207, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118026:2183 по адресу: г. Краснодар, ул. Путейская, 26, находится в зоне малоэтажной индивидуальной жилой застройки с выделенной в ней зоне специального назначения - Зона с особым регламентом использования территории.

Функциональное назначение участка застройки с расположенным на нем двухэтажным жилым домом, указанное в Правилах землепользования и застройки г. Краснодара и в Генеральном плане г. Краснодара в части вида разрешенного использования земельного участка не противоречат друг другу. Однако в Генеральном плане г. Краснодара месторасположение земельного участка дополнительно выделено как зона специального назначения, т.е. зона с особым регламентом использования территории.

Результатами экспертного осмотра установлено, что исследуемый участок с кадастровым номером 23:43:0118026:2183 по адресу: г. Краснодар, ул. Путейская, 26, с расположенным на нем двухэтажным жилым домом площадью 118,6 кв.м с кадастровым номером 23:43:0118026:2207, находится в зоне санитарного разрыва от железной дороги направления Краснодар - Ростов-на-Дону. В материалах арбитражного дела № А32-55002/2019 отсутствуют документы подтверждающие выполнение расчетов для установления санитарного разрыва от железной дороги до исследуемого земельного участка с расположенным на нем двухэтажным жилым домом площадью 118,6 кв.м с кадастровым номером 23:43:0118026:2207, что не соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и как следствие Генеральному плану г. Краснодара.

По результатам экспертного осмотра двухэтажного жилого дома и прилегающей застройки выполнено сравнение полученные данные с параметрами

регламентированными Правилами землепользования и застройки г. Краснодара. Установлено, что:

- фактическая площадь земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118026:2183 составляет 175 кв.м, что не соответствует требованиям п. 1.1.3, ст. 32 Правил землепользования и застройки г. Краснодара устанавливающим минимальную площадь земельного участка равную 600 кв.м;

- отступ от исследуемого здания - двухэтажного жилого дома с кадастровым номером 23:43:0118026:2207 от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, ул. Путьская, составляет 2,45 м, что не соответствует требованиям п. 1.1.3, ст. 32 Правил землепользования и застройки г. Краснодара устанавливающим такое минимальное расстояние равное 3,0 м;

- отступ от исследуемого здания - двухэтажного жилого дома с кадастровым номером 23:43:0118026:2207 от границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118026:2185 составляет 0,0 м (стоит по границе участка), что не соответствует требованиям п. 1.1.3, ст. 32 Правил землепользования и застройки г. Краснодара устанавливающим такое минимальное расстояние равное/3,0 м;

- отступ от исследуемого здания - двухэтажного жилого дома с кадастровым номером 23:43:0118026:2207 от границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118026:2184 составляет 3,1 м, что соответствует требованиям п. 1.1.3, ст. 32 Правил землепользования и застройки г. Краснодара устанавливающим такое минимальное расстояние равное 3,0 м;

- количество надземных этажей исследуемого здания - двухэтажного жилого дома с кадастровым номером 23:43:0118026:2207 составляет 2, что соответствует требованиям п. 1.1.3, ст. 32 Правил землепользования и застройки г. Краснодара устанавливающим минимальное количество надземных этажей равное 3;

- высота исследуемого здания - двухэтажного жилого дома с кадастровым номером 23:43:0118026:2207 от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа составляет 6,1 м, что соответствует требованиям п. 1.1.3, ст. 32 Правил землепользования и застройки г. Краснодара устанавливающим такую высоту не более 12 м;

- процент застройки земельного участка составляет 43,4%, что соответствует требованиям п. 1.1.3, ст. 32 Правил землепользования и застройки г. Краснодара устанавливающим максимальный процент застройки земельного участка 50%;

- минимальная ширина земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118026:2183, граница участка вдоль ул. Путьской, составляет 10,16 м, что

соответствует требованиям п. 1.1.3, ст. 32 Правил землепользования и застройки г. Краснодара устанавливающим минимальную ширину земельного участка равной 8 м;

- характер ограждения земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118026:2183 стороны ул. Путейской выдержан в едином стиле с ограждениями земельных участков на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц, что соответствует п. 6, ст. 27 Правил землепользования и застройки г. Краснодара;

- высота ограждения земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118026:2183 стороны ул. Путейской составляет 1,9 м, что соответствует п. 6, ст. 27 Правил землепользования и застройки г. Краснодара, устанавливающим максимально допустимую высоту такого ограждения 2 м;

- по границе земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118026:2183 со смежными земельными отсутствует проветривание в месте ограждения, что не соответствует п. 6, ст. 27 Правил землепользования и застройки г. Краснодара.

На основании выполненных исследований установлено, что здание двухэтажного жилого дома площадью 118,6 кв.м с кадастровым номером 23:43:0118026:2207, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118026:2183 по адресу: г. Краснодар, ул. Путейская, 26 в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части примененных строительных материалов соответствует требованиям строительных, противопожарных, санитарных и эпидемиологических норм и правил.

Установлено, что к двухэтажному жилому дому площадью 118,6 кв.м с кадастровым номером 23:43:0118026:2207, расположенному на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118026:2183 по адресу: г. Краснодар, ул. Путейская, 26, с западной стороны прилегает двухэтажный жилой дом с кадастровыми номерами 23:43:0118026:2205, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118026:2185, на кратчайшем расстоянии 3,1 м. Определено, что в силу принятых конструктивных решений двухэтажный жилой дом с кадастровым номером 23:43:0118026:2205, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118026:2185 обращен на исследуемый двухэтажный жилой дом глухой стеной, являющейся противопожарной стеной 1-го типа и за счет односкатной кровли являющейся стеной более высокой по отношению к стене исследуемого здания. В этом случае согласно п. 4.11 СП 4.13130.2013 расстояние между жилыми зданиями не нормируется, т.е. противопожарное расстояние не нарушено.

Такое же взаиморасположение домов установлено и между исследуемым двухэтажным жилым домом и двухэтажным жилым домом с кадастровым номером

23:43:0118026:2208, расположенным на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118026:2184 и прилегающим с восточной стороны на кратчайшем расстоянии 4,0 м. В этом случае противопожарной стеной 1-го типа является стена исследуемого двухэтажного жилого дома и расстояние между домами согласно п. 4.11 СП 4.13130.2013 не нормируется. т.е. противопожарное расстояние не нарушено.

По результатам проведенного экспертного осмотра и натурных измерений, установлено, что к двухэтажному жилому дому площадью 118,6 кв.м с кадастровым номером 23:43:0118026:2207, расположенному на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118026:2183 по адресу: г. Краснодар, ул. Путьская, 26, с южной стороны прилегает двухэтажный жилой дом с кадастровым номером 23:43:0118026:2220, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118026:2182 на кратчайшем расстоянии 8,2 м, что соответствует требованиям СП 4.13130.2013.

При ответе на второй вопрос эксперт указывает, что

В процессе выполнения исследований экспертами было заявлено ходатайство о предоставлении дополнительных документов, в том числе проектной документации и разрешения на строительство двухэтажного жилого дома площадью 118,6 кв.м с кадастровым номером 23:43:0118026:2207, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Путьская, 26. Ходатайство экспертов не было удовлетворено. Поэтому экспертам технически не представляется возможным ответить на вопрос суда о соответствии возведенного двухэтажного жилого дома площадью 118,6 кв.м с кадастровым номером 23:43:0118026:2207, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Путьская, 26 проектной документации и разрешению на строительство.

Отвечая на третий вопрос, эксперт указывает о том, исследуемый объект - двухэтажный жилой дом площадью 118,6 кв.м с кадастровым номером 23:43:0118026:2207, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118026:2183 по адресу: г. Краснодар, ул. Путьская, 26, в соответствии с действующими требованиями СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений", находится в рабочем состоянии - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается. Следовательно, сохранение исследованного двухэтажного жилого дома площадью 118,6 кв.м с кадастровым номером

23:43:0118026:2207, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118026:2183 по адресу: г. Краснодар, ул. Путьская, 26, угрозу для жизни и здоровья граждан не создает.

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.

Экспертное заключение содержит ответы на поставленные судом вопросы, каких-либо противоречий не содержит, соответствует в части оформления требованиям статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в связи с чем сомнений в его достоверности не имеется; выводы эксперта являются полными и обоснованными, соответственно, экспертное заключение обладает признаками относимости и допустимости доказательства по делу.

Истец, заявляя настоящие иски, указывает о возведении объекта с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

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.

Материалами экспертного исследования установлено, что расположение спорного объекта не соответствует требованиями Правил землепользования и застройки г. Краснодара, в части отступов и минимальных расстояний от границ смежных земельных участков.

Как указывает эксперт, отступ от исследуемого здания - двухэтажного жилого дома с кадастровым номером 23:43:0118026:2207 от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, ул. Путьская, составляет 2,45 м, что не соответствует требованиям п. 1.1.3, ст. 32 Правил землепользования и застройки г. Краснодара устанавливающим такое минимальное расстояние равное 3,0 м.

Таким образом, следует отметить нарушение отступа от исследуемого здания до территории общего пользования является минимальным (0,55 м).

При этом, установленные экспертным исследованием нарушения отступа от исследуемого здания до границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118026:2185, а также границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118026:2184, не влечет нарушения прав смежных землепользователей, поскольку ответчиком в материалы дела представлены нотариальные согласия смежных землепользователей на строительство спорного объекта с вышеуказанными отступами.

Из представленных в материалы фотоматериалов, а также схемы видно, что спорный объект находится в зоне плотной жилой застройки типовыми индивидуальными жилыми домами (коттеджный поселок).

Принимая во внимание выводы эксперта о соблюдении противопожарного расстояния при расположении спорного объекта, а также выводы об отсутствии угрозы жизни и здоровью граждан сохранением такого объекта, установленные экспертом несоблюдения требованиям Правил землепользования и застройки г. Краснодара, в части отступов и минимальных расстояний от границ смежных земельных участков, не могут повлиять на безопасность всех смежных объектов.

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 11.11.2016 – даты регистрации права собственности Короты Ивана Денисовича на жилой дом.

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.

Переход права собственности не имеет правового значения, располагая сведениями о застройке земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118026:2183, о 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.

Материалами дела подтверждается и не оспаривается истцом, что спорный объект с 2016 года находится в тех же границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118026:2183, в том же объеме.

Таким образом, с учетом того, что администрация обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением к ответчику о сносе самовольной постройки лишь 25.11.2019 (18.11.2019, согласно исходящему штампу администрации муниципального образования город Краснодар), то есть за пределами трехлетнего срока, истцом пропущен срок исковой давности.

В силу пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" строительство любого объекта должно вестись при наличии разрешения собственника земельного участка и (или) здания, сооружения и с соблюдением градостроительных, строительных норм и правил.

Как установлено судом, первоначальный собственник недвижимого имущества осуществил строительство, получив на это соответствующее разрешение.

Ответчик приобрел имущество по договору купли-продажи, при уже состоявшемся факте регистрации права на недвижимое имущество.

Ответчик указывает, что сомнений в легальности возведения объекта на момент приобретения имущества (с учетом неоднократной продажи объекта, наличия разрешения на строительство и заключения дополнительного соглашения к договору аренды) у них не возникало.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 03 июля 2007 года 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. Вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Осуществление самовольной постройки фактически является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из трех условий, перечисленных в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 17.01.2012 N 147-О-О пришел к выводу, что обязанность по сносу самовольно возведенного объекта представляет собой санкцию за совершенное правонарушение, которое может состоять в нарушении как норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, так и градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство.

Конституционный Суд Российской Федерации в данном Определении пришел также к выводу о том, что абзац второй пункта 2 статьи 222 ГК Российской Федерации, закрепляя обязанность сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет, не исключает установление вины лица, осуществившего самовольную постройку, и допускает возложение на него бремени сноса постройки при наличии такой вины.

Вывод о необходимости установления вины лица, осуществившего самовольную постройку, согласуется с положениями земельного и градостроительного законодательства, содержащими указание на вину как на необходимое условие привлечения к ответственности.

Так, в соответствии с пунктом 3 статьи 76 Земельного кодекса Российской Федерации приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

В силу же статьи 58 Градостроительного кодекса Российской Федерации лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

С учетом приведенных правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации пункт 2 статьи 222 ГК Российской Федерации, таким образом, не предполагает возложения на невинное лицо обязанности по сносу за свой счет самовольной, не им созданной постройки (Определение Конституционного Суда РФ от 17.01.2012 № 147-О-О).

С учетом изложенного, суд приходит к выводу об отсутствии вины ответчика, как приобретателя спорного объекта и добросовестности его действий.

Суд полагает, что ответчик проявил при покупке строения разумную и достаточную в данном случае степень заботливости и осмотрительности для получения соответствующих сведений о законности его постройки, поскольку наличие зарегистрированного права позволяло ответчику полагать, что регистрация права произведена при надлежащей правовой экспертизе документации регистрирующим органом. Равным образом, как и правовая экспертиза документов, предоставленных при переоформлении права собственности в связи с совершением последующих сделок купли-продажи.

При нормальном деловом обороте, контрагент по сделке не обязан запрашивать у регистрирующего органа материалы регистрационного дела и ставить под сомнение законность регистрации права.

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).

Таким образом, с учетом установленных по делу обстоятельств, а также с учетом вывода эксперта, суд приходит к выводу о том, что безусловных оснований для сноса спорной постройки не имеется, поскольку снос введенного в гражданский оборот объекта является чрезмерной мерой.

При этом, следует отметить, что основания для удовлетворения ходатайства АО «ОТС» об истребовании доказательств у суда отсутствуют, поскольку имеющиеся в материалах дела документы достаточны для рассмотрения требований по существу.

Таким образом, приведенные и другие собранные по делу доказательства, в своей совокупности достаточны для вывода о необоснованности заявленных требований истца к АО «ОТС» о сносе самовольной постройки.

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.

С учетом вышеизложенного, обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Краснодарского края от 20.12.2019, подлежат отмене.

Согласно положениям ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

С учетом того, что основания для удовлетворения заявленных исковых требований у суда отсутствуют, расходы на оплату стоимости проведения судебной экспертизы, а также расходы, связанные с участием экспертов в судебном заседании, подлежат взысканию с истца.

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

#### Р Е Ш И Л:

В удовлетворении ходатайств акционерного общества «ОТС» (ИНН 7708699893 ОГРН 1097746252548) об истребовании доказательств отказать.

В удовлетворении исковых требований отказать.

Обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Краснодарского края от 20.12.2019 по делу № А32-55002/2019 отменить.

Взыскать с администрации муниципального образования город Краснодар (ИНН 2310032246 ОГРН 1022301606799) в пользу акционерного общества «ОТС» (ИНН 7708699893 ОГРН 1097746252548) расходы на оплату стоимости проведения судебной экспертизы в размере 70 000 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