



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**  
**Именем Российской Федерации**  
**Р Е Ш Е Н И Е**  
**Дело № А32-14947/2020**

«15» октября 2020 г.

г. Краснодар

Резолютивная часть решения суда изготовлена «13» октября 2020 г.  
Полный текст решения суда изготовлен «15» октября 2020 г.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Любченко Ю.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Шевченко А.Н., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению Администрации муниципального образования город Краснодар к индивидуальному предпринимателю Курпитко Евгению Николаевичу (ИНН 231202395750) *третье лицо: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, Филиал ФКП Росреестра по Краснодарскому краю* о сносе самовольно возведенной постройки,

при участии в судебном заседании:  
от истца: Олефир Я.А., доверенность в деле,  
от ответчика: Белов Е.А., доверенность в деле,  
от третьих лиц: не явились, извещены,

**У С Т А Н О В И Л:**

Администрация муниципального образования город Краснодар (далее – администрация, истец) обратилась в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю Курпитко Евгению Николаевичу (далее – ответчик, предприниматель) с требованиями:

1) об обязанности ответчика снести самовольно возведенный объект капитального строительства – одноэтажное нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0424002:747 площадью 235,4 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0424002:753 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ст. Старокорсунская, участок № 109, в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу, в случае, если ответчик не исполнит решение суда в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за свой счет с взысканием с ответчика необходимых расходов;

2) о внесении записи в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) о прекращении права собственности ответчика на нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0424002:747 площадью 235,4 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0424002:753 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ст. Старокорсунская, участок № 109, а также аннулировании в ЕГРН регистрационную запись от 19.12.2019 № 23/001/203/2019-5604;

3) об указании, что решение является основанием для снятия с государственного кадастрового учета нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0424002:747;

4) о взыскании с ответчика в соответствии со статьей 308.3 ГК РФ неустойки в случае неисполнения судебного акта в размере 15 000 руб. за каждый день неисполнения решения суда, начиная после истечения месячного срока со дня вступления решения суда в законную силу.

Представитель истца в судебное заседание явился, настаивал на удовлетворении заявленных требований, основания изложены в исковом заявлении и документах, приложенных к нему.

Представитель ответчика в судебное заседание явился, просил суд отказать в удовлетворении требований в полном объеме, указав, что спорное строение не создает угрозу жизни гражданам и соответствует всем строительным нормам и правилам.

Представители третьих лиц в судебное заседание не явились, извещены.

В соответствии со статьей 163 АПК РФ в судебном заседании 06.10.2020 объявлялся перерыв 13.10.2020 до 15 час. 25 мин. Лица, участвующие в деле и присутствовавшие в зале судебного заседания до объявления перерыва, считаются надлежащим образом извещенными о времени и месте судебного заседания, и их неявка в судебное заседание после окончания перерыва не является препятствием для его продолжения (часть 5 статьи 163 АПК РФ).

После перерыва судебное заседание продолжено в указанное время.

Исследовав представленные в материалы дела доказательства в порядке статьи 71 АПК РФ, суд пришел к выводу о том, что исковые требования являются необоснованными и не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар в результате визуальной фиксации было установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0424002:753 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ст. Старокорсунская, участок № 109, расположен объект капитального строительства – одноэтажное нежилое здание площадью 235,4 кв.м с кадастровым номером 23:43:0424002:747, возведенное без разрешительной документации.

Наличие указанных фактов подтверждается актом визуальной фиксации использования земельного участка от 14.01.2020 № 15.

Согласно выписке из ЕГРН от 19.12.2019 № 23/001/203/2019-5611 земельный участок с кадастровым номером 23:43:0424002:753 площадью 1697 кв.м, с видом разрешенного использования «объекты придорожного сервиса», расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ст. Старокорсунская, участок № 109, принадлежит на праве собственности индивидуальному предпринимателю, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации от 22.11.2019 № 23:43:0424002:753-23/001/2019-1.

Согласно выписке из ЕГРН от 19.12.2019 № 23/001/203/2019-5604 на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ст. Старокорсунская, участок № 109 расположено одноэтажное нежилое здание площадью 235,4 кв.м с кадастровым номером 23:43:0424002:747. Указанное здание принадлежит на праве собственности ответчику, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации от 09.08.2019 № 23:43:0424002:747-23/001/2019-1.

По информации администрации Карасунского внутригородского округа города Краснодара и департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар разрешение на строительство на земельный участок по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ст. Старокорсунская, участок № 109 не выдавалось.

Администрация предполагает, что в отношении спорного объекта присутствует признак самовольной постройки – строительство объекта без разрешительной документации.

Таким образом, администрация предполагает, что ответчиком, в нарушении законодательства, самовольно возведен капитальный объект, без получения на то соответствующих разрешений.

При рассмотрении настоящего дела и разрешении спора суд полагает исходить из следующего.

В соответствии пунктом 1 статьи 1 ГК РФ, гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

Согласно части 1 статьи 4 АПК РФ, статьи 11 ГК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Избрание способа защиты своего нарушенного права является прерогативой истца, однако избранный им способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и спорного правоотношения, характеру нарушения. В тех случаях, когда закон предусматривает для конкретного правоотношения определенный способ защиты, лицо, обращающееся в суд, вправе воспользоваться именно этим способом защиты.

С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом.

В соответствии с подпунктом 20 пункта 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «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.

В соответствии со статьей 2 ГрК 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.

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

Само по себе возведение самовольной постройки является правонарушением, нарушением норм как частного, так и публичного права. Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 03.07.2007 № 595-О-П: самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство. Поэтому лицо, осуществившее самовольную постройку, не является ее законным владельцем.

Вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 ГК РФ три признака самовольной постройки, а именно: постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений, либо с нарушением градостроительных и строительных норм и правил (причем для определения ее таковой достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков), и установил в пункте 2 той же статьи последствия, то есть санкцию за данное правонарушение в виде отказа признания права собственности застройщиком и сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

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

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

Согласно разъяснениям, изложенным в пунктах 22 и 24 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки.

По смыслу абзаца второго пункта 2 статьи 222 ГК РФ ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство.

В соответствии с пунктом 1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки

территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 51 ГрК РФ, пункта 6 статьи 2 Федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», пункта 1 статьи 26 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 пункт 6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» застройка земельных участков осуществляется на основании разрешения на строительство, оформленного в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а также в строгом соответствии с градостроительным планом земельного участка и требованиями технических регламентов.

В соответствии с пунктом 10 статьи 1 ГрК РФ к объектам капитального строительства относятся объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

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

В качестве доказательств допускаются письменные и вещественные доказательства, объяснения лиц, участвующих в деле, заключения экспертов, консультации специалистов, показания свидетелей, аудио- и видеозаписи, иные документы и материалы. Не допускается использование доказательств, полученных с нарушением федерального закона.

Судом установлено, что спорный объект недвижимости принадлежит на праве собственности ответчику, что подтверждается представленной в материалы дела выпиской из ЕГРН от 19.12.2019 № 23/001/203/2019-5604.

Спорный объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0424002:753, который также принадлежит на праве собственности ответчику (выписка из ЕГРН от 19.12.2019 № 23/001/203/2019-5611).

Возражая на исковое заявление, ответчик указал, что спорный объект зарегистрирован в установленном законом порядке, спорный объект возведен в соответствии со строительными нормами и требованиями, угрозу для жизни граждан не создает.

В силу части 1 статьи 82 АПК РФ для разъяснения, возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

В целях выяснения обстоятельств, входящих в предмет доказывания по делу, определением суда от 16.07.2020 по настоящему делу была назначена судебная экспертиза, проведение которой было поручено эксперту НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» Даниеляну А.С.

На разрешение эксперта были поставлены следующие вопросы:

«1. Определить технико-экономические показатели объектов, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0424002:753 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ст. Старокорсунская, участок № 109 (далее – спорные объекты)?

2. В границах какого земельного участка расположены спорные объекты?

3. Определить являются ли объекты – объектами капитального строительства или временными строениями? В том числе установить, имеют ли они (объекты) фундамент, какова глубина его залегания, а также указать, возможно ли их перемещение без причинения им несоизмеримого ущерба?

4. Установить функциональное назначение спорных объектов? Указать фактическое использование (эксплуатацию) объектов на момент проведения экспертного исследования?

5. Соответствуют ли спорные объекты требованиям градостроительных, строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил, а также параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, Генеральному плану муниципального образования город Краснодар, нормам в части расположения относительно соседних объектов недвижимости, границ земельного участка, территории общего пользования, охранных зонах, нормам в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости, смежных объектов недвижимости? Если не соответствуют, то установить указанные несоответствия, а также процент нарушений предельно допустимых параметров строительства.

6. Создают ли спорные объекты угрозу жизни и здоровью граждан, затрагивают ли права третьих лиц?».

В материалы дела поступило экспертное заключение № 330/16.1 от 07.09.2020.

Экспертом по первому вопросу было установлено следующее.

Результатами экспертного осмотра земельного участка с кадастровым номером 23:43:0424002:753 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ст. Старокорсунская, в районе участка № 109, экспертом установлено, что на земельном участке расположено одноэтажное здание незавершенное строительством (на момент проведения экспертного осмотра в здании выполнялись внутренние отделочные работы и велся монтаж технологического оборудования) с кадастровым номером 23:43:0424002:747.

Экспертом установлены технико-экономические показатели исследуемого здания:

этажность – 1;

общая площадь здания – 235,4 м<sup>2</sup>;

площадь застройки – 275,0 м<sup>2</sup>;

высота помещений – 4,4 м;

высота здания – 6,15 м;

строительный объем здания – 1 691,3 м<sup>3</sup>;

конструктивная система здания – каркасная;

конструктивное решение здания – с поперечным расположением стропильных конструкций;

фундамент – ленточный, бетонный монолитный, глубиной заложения 1100 мм;

вертикальные опоры – трубы стальные квадратные;

стропильные конструкции – односкатные фермы из труб стальных квадратных;

стены наружные – газобетонные блоки, вентилируемый фасад;

перегородки – газобетонные блоки;

кровля – профнастил;

электричество – да;

водопровод – да;

канализация – да;

отопление – да.

Экспертом по второму вопросу было установлено следующее.

Результатами выполненных геодезических измерений и их камеральной обработки, а также по результатам сравнения измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости экспертом установлено, что спорный объект с кадастровым номером 23:43:0424002:747 общей площадью 235,4 м<sup>2</sup> расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0424002:753 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ст. Старокорсунская, в районе участка № 109.

Экспертом по третьему вопросу было установлено следующее.

Экспертом определено, что спорный объект незавершенный строительством с кадастровым номером 23:43:0424002:747, расположенный на территории земельного участка с кадастровым номером 23:43:0424002:753 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ст. Старокорсунская, в районе участка № 109, является одноэтажным зданием ввиду того, что обладает следующим рядом признаков, а именно: объект является результатом строительства; объект представляет собой объемную строительную систему имеющую надземную часть; надземная часть

объекта включает в себя помещения; объект включает в себя сети и системы инженерно-технического обеспечения (электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция); объект предназначен для деятельности людей.

В соответствии с ГОСТР 54257-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования», исследуемый объект – одноэтажное здание незаконченное строительством общей площадью 235,4 м<sup>2</sup> относится к уровню ответственности – 2 (нормальный уровень ответственности) в состав которого входят в том числе объекты массового строительства.

Таким образом, экспертом установлено, что одноэтажное здание незаконченное строительством является объектом капитального строительства. Также установлено, что фундамент здания по виду конструкции – ленточный, по способу изготовления – монолитный, по примененному материалу – бетонный. Глубина заложения фундамента, то есть расстояние от подошвы фундамента до планировочной отметки грунта прилегающего к зданию, равна 1,1 м.

Экспертом по четвертому вопросу было установлено следующее.

Анализ объемно-планировочного решения исследованного одноэтажного здания позволил эксперту установить, что его помещения разделены на следующие зоны: помещение для посетителей – обеденный зал; помещение раздаточной; помещения санузлов для посетителей; помещения производственной зоны; административно-бытовые помещения.

На основании полученных данных определено, что одноэтажное здание незавершенное строительством, площадью 235,4 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером 23:43:0424002:747, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0424002:753 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ст. Старокорсунская, в районе участка № 109, по своему функциональному назначению будет являться предприятием общественного питания.

Экспертом по пятому вопросу было установлено следующее.

Результатами визуального и инструментального обследования одноэтажного здания незавершенного строительством, площадью 235,4 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером 23:43:0424002:747, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0424002:753 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ст. Старокорсунская, в районе участка № 109, и их сравнения с требованиями Правил землепользования и застройки город Краснодара экспертом установлено, что:

1) фактическая площадь земельного участка с кадастровым номером 23:43:0424002:753 составляет 1697 кв.м, что соответствует требованиям пункта 5.1 статьи 32 Правил землепользования и застройки город Краснодара устанавливающим минимальную площадь земельного участка равную 300 кв.м;

2) отступ от одноэтажного здания незавершенного строительством с кадастровым номером 23:43:0424002:747 от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, участок с кадастровым номером 23:43:0424002 со стороны автомобильной дороги регионального значения Темрюк-Краснодар-Кропоткин, составляет 3,0 м, что соответствует требованиям пункта 5.1 статьи 32 Правил землепользования и застройки город Краснодара устанавливающим такое минимальное расстояние равное 3,0 м;

3) отступ от исследуемого одноэтажного здания незавершенного строительством с кадастровым номером 23:43:0424002:747 от границы, отделяющей земельный участок от смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0424002:752, составляет 3,0 м, что соответствует требованиям пункта 5.1 статьи 32 Правил землепользования и застройки город Краснодара устанавливающим такое минимальное расстояние равное 3,0 м;

4) отступ от исследуемого одноэтажного здания незавершенного строительством с кадастровым номером 23:43:0424002:747 от границы, отделяющей земельный участок от смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0424002:754, составляет 0,0 – 3,0 м, что на участке длиной 11,18 м не соответствует требованиям пункта 5.1 статьи 32 Правил землепользования и застройки город Краснодара устанавливающим такое минимальное расстояние равное 3,0 м;

5) количество надземных этажей исследуемого здания незавершенного строительством с кадастровым номером 23:43:0424002:747 составляет 1, что соответствует требованиям пункта 5.1 статьи 32 Правил землепользования и застройки город Краснодара устанавливающим максимальное количество надземных этажей равное 6;

6) процент застройки земельного участка составляет 16,2%, что соответствует требованиям пункта 5.1 статьи 32 Правил землепользования и застройки город Краснодара устанавливающим максимальный процент застройки земельного участка 60%.

Экспертом установлено, что участок застройки с кадастровым номером 23:43:0424002:753 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ст. Старокорсунская, в районе участка № 109 с расположенным на нем одноэтажным зданием незавершенным строительством с кадастровым номером 23:43:0424002:747 общей площадью 235,4 м<sup>2</sup>, согласно данным Генерального плана г. Краснодара расположен в границах санитарной зоны от транспортных магистралей. Расположение исследуемого одноэтажного здания с функциональным назначением – предприятие общественного питания в границах санитарной зоны от транспортной магистрали – автомобильной дороги регионального значения Темрюк-Краснодар-Кропоткин, не противоречит требованиям пункта 5.1 и пункта 5.3 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов в части режима территории санитарно-защитной зоны».

Экспертом также установлено, что одноэтажное здание незавершенное строительством с кадастровым номером 23:43:0424002:747 общей площадью 235,4 м<sup>2</sup>, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0424002:753 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ст. Старокорсунская, в районе участка № 109, 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.

Экспертом определено, что одноэтажное здание незавершенное строительством с кадастровым номером 23:43:0424002:747, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0424002:753 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ст. Старокорсунская, в районе участка № 109, в силу примененных основных строительных конструкций имеет III степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности С0. Ближайшая застройка, прилегающая к одноэтажному зданию незавершенному строительством с кадастровым номером 23:43:0424002:747, также имеет III степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности С0, расположена с юго-западной стороны на кратчайшем расстоянии 110 м, что удовлетворяет требованиям таблицы 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» устанавливающей минимальное противопожарное расстояние при III степени огнестойкости и С0 классе конструктивной пожарной опасности противостоящих зданий не менее 8 м.

Экспертом по шестому вопросу было установлено следующее.

Эксперт установил, что одноэтажное здание незавершенное строительством с кадастровым номером 23:43:0424002:747, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0424002:753 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ст. Старокорсунская, в районе участка № 109, в соответствии с действующими требованиями СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», находится в работоспособном 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, экспертом установлено, что сохранение исследованного объекта – одноэтажное здание незавершенное строительством с кадастровым номером 23:43:0424002:747, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0424002:753 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ст. Старокорсунская, в районе участка № 109, угрозу для жизни и здоровья граждан не создает.

Заключение эксперта является одним из доказательств, оцениваемых судом, и должно быть получено с соблюдением требований, предусмотренных статьями 82 – 87 АПК РФ.

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 эксперта № 330/16.1 от 07.09.2020 подписано экспертом, 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, эксперт под подписку предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Признаков недостоверности, неясности и неполноты заключения экспертов судом не установлено.

Согласно статье 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Результаты оценки доказательств суд отражает в судебном акте, содержащем мотивы принятия или отказа в принятии доказательств, представленных лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений.

Оценив заключение эксперта в совокупности с другими доказательствами, содержащимися в материалах дела, суд не находит оснований сомневаться в компетентности и беспристрастности эксперта, а также сомневаться в правильности выводов, сделанных экспертом.

На основании вышеизложенного, заключение экспертизы, выполненное экспертом НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» Даниеляном А.С. принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Судом установлено, что спорный объект является объектом незавершенного строительства, соответствует градостроительным требованиям, строительным нормам и правилам, противопожарным нормам, санитарным нормам и правилам, а также Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, не превышает параметры разрешенного строительства, не создает угрозу жизни и здоровью граждан и не затрагивает права третьих лиц, находится в границах принадлежащего предпринимателю на праве собственности земельного участка, соответствует виду разрешенного использования и целевому назначению земельного участка.

В свою очередь, администрация указывает, что за разрешением на строительство предприниматель в установленном порядке в орган местного самоуправления до начала строительных работ не обращался, разрешение на строительство спорного объекта ответчику не выдавалось.

Вместе с тем, с учетом установления, что спорный объект соответствует всем нормам и правилам, с учетом, что сохранение спорного объекта угрозу для жизни и здоровья граждан не создает, администрация не учла следующее.

В соответствии с абзацем 3 пункта 2 статьи 222 ГК РФ 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, осуществившим ее лицом либо за его счет.

Юридически значимыми обстоятельствами, подлежащими доказыванию по требованию о сносе самовольной постройки, являются: существенное нарушение градостроительных и строительных норм и правил при возведении самовольной постройки; осуществление постройки на земельном участке с нарушением вида разрешенного использования земельного участка; создание сохранением постройки угрозы жизни и здоровью граждан.

Наличие хотя бы одного из вышеперечисленных обстоятельств является основанием для удовлетворения требования о сносе самовольного строения.

В соответствии с положениями статьи 51 ГрК РФ и статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт (реконструкция) осуществляются на основании разрешения на строительство.

Выдача разрешений на строительство капитальных объектов относится к полномочиям органов местного самоуправления (подпункт 5 пункта 3 статьи 8 ГрК РФ).

В соответствии со статьей 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260 ГК РФ).

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 40 ЗК РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением



требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что обязанность снести самовольную постройку 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 (определения от 03.07.2007 № 595-О-П, от 17.01.2012 № 147-О-О, от 29.03.2016 № 520-О, от 29.05.2018 № 1174-О N 1175-О, от 25.10.2018 № 2689-О, от 20.12.2018 № 3172-О).

При этом введение ответственности за правонарушение и установление конкретной санкции, ограничивающей конституционное право, исходя из общих принципов права, должны отвечать требованиям справедливости, быть соразмерными конституционно закрепляемым целям и охраняемым законом интересам, а также характеру совершенного деяния (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 30.07.2011 № 13-П).

Следовательно, суды в каждом конкретном деле, касающемся сноса самовольной постройки, должны исследовать обстоятельства создания такой постройки, выяснять, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, нарушает ли права и охраняемые законом интересы других лиц сохранение самовольной постройки, не создает ли такой объект угрозу жизни и здоровью граждан.

На необходимость устанавливать названные обстоятельства при разрешении вопроса о сносе самовольной постройки или ее сохранении указано в пункте 26 постановления Пленума 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 № 10/22).

В названном выше пункте также разъяснено, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку, следовательно, и единственным безусловным основанием для сноса.

Поскольку снос объекта самовольного строительства является крайней мерой, устранение последствий нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков, отсутствие разрешения на строительство как единственное основание для сноса, не может бесспорно свидетельствовать о невозможности сохранения постройки.

Таким образом, с учетом установления судом, что спорный объект соответствует всем строительным нормам и правилам, с учетом того, что спорный объект не создает угрозу жизни и здоровью граждан, суд приходит к выводу, что отсутствие разрешения на строительство как единственный признак самовольности постройки, в данном случае 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-ЭС19-14740, в постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.01.2020 по делу № № А32-31838/2018, от 08.06.2020 по делу № А53-24685/2018.

Таким образом, настаивая на удовлетворении заявленных требований, истец не представил доказательств недостоверности выводов эксперта, либо их несоответствия представленным доказательствам, не опроверг доводы о соответствии спорного объекта всем строительным нормам и правилам.

При этом, обращаясь с настоящим иском в защиту публичного порядка, орган местного самоуправления, в нарушение статьи 65 АПК РФ не доказал наличие обстоятельств, связанных с нарушением прав и охраняемых законом интересов других лиц, созданием угрозы жизни и здоровью граждан при сохранении спорного объекта в существующем виде, а также то, что данные нарушения являются неустраняемыми и существенными.

Суд полагает, что орган местного самоуправления, поставив вопрос о сносе капитального объекта, действуя при этом в защиту публичного порядка, не должен ограничиваться только указанием на нарушение в виде отсутствия необходимых разрешений и заявлять требование о сносе, а должен занимать более активную позицию в судебном процессе, в том числе в вопросе доказывания того

обстоятельства, что приведение такого объекта в соответствии с разрешительной документацией, при установленных нарушениях требований законодательства создаст угрозу жизни и здоровью граждан.

Между тем, доказывание данных обстоятельств, равно как и опровержение доказательств, имеющих в материалах дела, в подтверждение соответствия спорного объекта строительным нормам и правилам, в рассматриваемом деле со стороны администрации не последовало.

Доказательства того, что спорная постройка нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и создает угрозу жизни и здоровью граждан, истцом в нарушение положений статьи 65 АПК РФ в дело не представлены, таким образом, оснований для удовлетворения исковых требований администрации у суда не имеется.

С учетом изложенного, суд не установил совокупность обстоятельств того, что постройка создана с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правила и что ее сохранение создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Кроме того, суд учитывает, что факт того, что спорный объект не соответствует частично требованиям пункта 5.1 статьи 32 Правил землепользования и застройки город Краснодар, в части минимального расстояния от смежного земельного участка, не является безусловным основанием для его сноса, поскольку администрацией не доказано, что спорный объект находится в ненормативном уровне технического состояния и создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, приведенные и другие собранные по делу доказательства, обосновывающие наличие или отсутствие имеющих значение для дела обстоятельств, исследованные и оцененные арбитражным судом в своей совокупности в соответствии со статьей 71 АПК РФ, принимая во внимание конкретные и фактические обстоятельства дела, достаточны для вывода об отказе в удовлетворении заявленных требований.

В соответствии с частью 1 статьи 168 АПК РФ при принятии решения арбитражный суд решает вопросы о сохранении действия мер по обеспечению иска или об отмене обеспечения иска либо об обеспечении исполнения решения.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 13.05.2020 по данному делу ходатайство истца о принятии обеспечительных мер удовлетворено в части, суд принял обеспечительные меры в виде наложения ареста на самовольно возведенный объект капитального строительства - одноэтажное нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0424002:747 площадью 235,4 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0424002:753 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ст. Старокорсунская, участок № 109, а также на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0424002:753 по вышеуказанному адресу, суд также запретил Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять какие-либо регистрационные действия с нежилым зданием с кадастровым номером 23:43:0424002:747 площадью 235,4 кв.м по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ст. Старокорсунская, участок № 109, а также с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0424002:753 по вышеуказанному адресу, кроме действий, связанных с аннулированием записи о праве собственности на объект, а также снятием объекта с государственного кадастрового учета.

В соответствии с частью 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. После вступления судебного акта в законную силу арбитражный суд по ходатайству лица, участвующего в деле, выносит определение об отмене мер по обеспечению иска или указывает на это в судебных актах об отказе в удовлетворении иска, об оставлении иска без рассмотрения, о прекращении производства по делу.

В связи с этим арбитражный суд вправе указать на отмену обеспечительных мер в названных судебных актах либо после их вступления в силу по ходатайству лица, участвующего в деле, вынести определение об отмене обеспечительных мер.

В связи с отказом в удовлетворении исковых требований по настоящему делу, суд считает необходимым отменить обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Краснодарского края от 13.05.2020 по данному делу.

Статьей 101 АПК РФ установлено, что судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела.

Частью 1 статьи 110 АПК РФ предусмотрено, что судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Таким образом, с администрации надлежит взыскать судебные расходы за проведенную судебную экспертизу в общей сумме 85 000 руб. в пользу ответчика.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ оплата государственной пошлины относится на администрацию, которая в соответствии со статьей 333.37 НК РФ освобождена от ее уплаты.

Судом при рассмотрении настоящего дела исследованы подлинники и (или) надлежаще заверенные копии представленных письменных доказательств.

Суд на основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 110, 167–170, 176 АПК РФ,

### **Р Е Ш И Л:**

В удовлетворении заявленных требований отказать.

Отменить обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Краснодарского края от 13.05.2020 по настоящему делу.

Взыскать с Администрации муниципального образования город Краснодар (ИНН 2310032246) в пользу индивидуального предпринимателя Курпитко Евгения Николаевича (ИНН 231202395750) денежные средства в размере 85 000 руб. за проведение судебной экспертизы.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не 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 апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения, а также в кассационном порядке в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев с даты вступления решения по делу в законную силу через суд, вынесший решение.

**Судья**

**Ю.В. Любченко**

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 22.05.2020 12:19:54  
Кому выдана Любченко Юлия Владимировна