



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

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар
09 ноября 2020 г.

№ А32-18127/2020

Резолютивная часть решения объявлена 02 ноября 2020 г.
Полный текст решения изготовлен 09 ноября 2020 г.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Язвенко В.А. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Педько Л.О. рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению Администрации МО г. Краснодар к ИП Александрову Александру Вячеславовичу о сносе самовольно возведенного строения,

при участии:

от истца: Олефир Я.А. по доверенности.

от ответчика: Дуплякина Р.А. по доверенности.

УСТАНОВИЛ:

Администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в арбитражный суд с иском к ИП Александрову Александру Вячеславовичу о сносе самовольно возведенного строения - одноэтажного объекта (ангар), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:1196, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 269/5.

Истец в судебном заседании на удовлетворении требований настаивал.

Ответчик в судебном заседании против удовлетворения исковых требований возражал, представил отзыв на исковое заявление в котором ссылается на то, что на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:1196 расположено нежилое строение (ангар), площадью 538,9 кв.м. Литер А, (кадастровый номер 23:43:0129001:14277), на которое зарегистрировано право собственности от 24.06.2010 на основании договора купли-продажи земельного участка от 30.08.2006, решения собственников об объединении от 03.11.2006 и декларации об объекте недвижимого имущества от 08.06.2010, о чем в Едином государственном реестре нрав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.06.2010 сделана запись регистрации №23-23-01/415/2010-151. Согласно техническому паспорту указанный объект возведен в 2010 году. Нежилое строение площадью застройки 538,9 кв. м имеет следующие характеристики (наружные стены - металлопрофиль, полы - бетонные; окна -пластиковые: двери - металлические роллеты; наличие коммуникаций - открытая проводка). Администрацией не представлено доказательств того, что спорный объект создает угрозу жизни и здоровью граждан и

нарушает права и интересы третьих лиц. Кроме того, ответчик указывает на то, что истцом пропущен срок давности на предъявление настоящего иска, поскольку объект с кадастровыми номерами 23:43:0129001:14277 поставлен на кадастровый учет в 2013 году, согласно информации публичной кадастровой карты 2020 года, право собственности ответчика на указанный объект зарегистрировано 28.06.2010. Таким образом, спорный объект недвижимого имущества возведен в период 2010 года.

Исследовав документы и оценив в совокупности все представленные доказательства, суд считает исковые требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, ответчику – Александрову А.В. на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 1203 кв.м., с кадастровым номером 23:43:0129001:1196, категория земель – земли населенных пунктов-для строительства и эксплуатации предприятий оптовой, мелкооптовой торговли, производственная зона, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 269/5, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 26.06.2020 № 99/2020/335234760.

В ходе осуществления муниципального контроля за соблюдением земельного законодательства управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар актом № 99 от 20.02.2020 зафиксировано, в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0129001:1196, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 269/5, с видом разрешенного использования «Строительство и эксплуатация предприятия оптовой, мелкооптовой торговли, производственная зона (П)», расположен одноэтажный объект капитального строительства (ангар), общей площадью 1203 кв.м. (погрешность 12 кв.м.), возведенный без разрешительной документации.

По сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар, департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:1196 не выдавалось; данный земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.2).

Усмотрев в действиях предпринимателя признаки нарушения Правил землепользования и застройки на территории МО г. Краснодара, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории МО г. Краснодар», администрация МО г. Краснодар полагает, что в отношении спорного объекта, находящегося по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 269/5, присутствует признак самовольной постройки – возведение капитального объекта без разрешения на строительство, а также с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

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

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

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса РФ защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными законом.

По правилам частей 1, 2 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном Кодексом. В случаях, предусмотренных Кодексом, в арбитражный суд вправе обратиться и иные лица

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

Согласно части 1 статьи 11 Земельного кодекса РФ, к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков для муниципальных нужд, установление, с учетом требований законодательства Российской Федерации, правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Согласно подпункту 20 пункта 1 статьи 14 Федерального закона № 131-ФЗ от 6 октября 2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в ведении органов местного самоуправления находится утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, осуществление земельного контроля за использованием земель поселения.

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

В соответствии со ст. 2 Градостроительного кодекса РФ градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

В соответствии с ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса 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), 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 со ст. 222 Гражданского кодекса 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.

Возведение самовольной постройки является правонарушением, в силу чего не порождает правовых последствий, предусмотренных пунктом 1 статьи 218 ГК РФ в виде возникновения права собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов.

Напротив, согласно пункту 2 статьи 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Общим правовым последствием создания самовольной постройки является снос такой постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

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

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

В соответствии 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 ГК РФ 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 пункте 29 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что положения статьи 222 ГК РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом.

По смыслу приведенной правовой нормы самовольной постройкой может быть

признан исключительно объект недвижимости (Определение Верховного Суда РФ от 19.07.2016 г. N 18-КГ16-61).

Согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Согласно пунктом 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

В силу подпункта 2 пункта 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других).

В соответствии с пунктом 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации к объектам капитального строительства относятся здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Таким образом, временные постройки, временные здания и сооружения, которые непрочны связаны с землей, не относятся к объектам капитального строительства, и для возведения таких построек, в силу требований статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на строительство не требуется.

Истец просит осуществить снос указанного объекта, ссылаясь на то, что спорное строение возведено в отсутствие разрешительной документации.

С целью установления характера спорного объекта, определением Арбитражного суда Краснодарского края от 13.07.2020 по делу № А32-18127/2020 назначена судебная экспертиза, проведение которой было поручено экспертам ООО НПП «СтройТехЭкспертиза» Даниеляну Сурену Артуровичу и Данилову Михаилу Илларионовичу. Перед экспертами были поставлены следующие вопросы:

«1. Каковы точные технические, конструктивные характеристики спорного объекта (размер, площадь, площадь застройки, глубина залегания фундамента, материал стен, проведенные коммуникации и т.д.). Определить к какому уровню ответственности и соответственно классу сооружения он относится в соответствии с действующим законодательством. Описать, почему эксперт пришел к соответствующему выводу.

2. Является ли спорное строение объектом капитального строительства, прочно связанными с землей в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, градостроительными и строительными нормами и правилами и возможно ли его перемещение без несоразмерного ущерба? Описать почему эксперт пришел к такому выводу.

3. Соответствует ли спорный объект проектной и технической документации, градостроительным, строительным, санитарно-гигиеническим, противопожарным нормам и правилам, 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, красных линий (границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для их размещения)? Если не соответствует, то установить указанные несоответствия, а также процент нарушений предельно допустимых параметров строительства.

4. Создает ли строительно-техническое состояние спорного объекта, его расположение и эксплуатация угрозу жизни и здоровью граждан?».

Экспертами, предупрежденными об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, в экспертном заключении № 325/19.1 от 30.09.2020 сделаны следующие выводы:

1. По результатам проведенного экспертного осмотра и натурных измерений сооружения склада литер «А» по ул. Российская, № 269/5 в Прикубанском округе г. Краснодара, определены его следующие технико-экономические показатели и конструктивное решение:

- размеры в плане 30,05 x 15,2 м.;
- сооружение имеет 1 надземный этаж;
- высота сооружения: 7,60 м.;
- площадь застройки сооружения: 456,5 кв.м.;
- строительный объем сооружения: 3 469 куб.м.;
- общая площадь сооружения: 538,9 кв.м.;
- фундамент: малозаглубленная в грунт бетонная плита на естественном основании

служащая для передачи нагрузки от сооружения на основание;

- конструктивное исполнение: стальные арочные фермы из профиля $\square 60^{\wedge}40$ мм установленные с шагом 3,0 м башмаки которых сопряжены с бетонной плитой пола через анкерные выпуски на болтах. Стойки стенового фахверга по осям 1 и 11 из стального профиля 140x140 мм. По нижним поясам ферм выполнены стальные горизонтальные связи из профиля $d 60x40$ мм. В осях 1-2/А-Б и 10-11/А-Б по верхним поясам ферм выполнены стальные вертикальные связи из профиля $\square 60x40$ мм. Стеновые прогоны по верхним поясам ферм из бруса 150x50 мм. Наружное сводчатое ограждение из металлических профилированных листов (без утепления). В пространственном объеме неотапливаемого сооружения организованы отапливаемые бытовые помещения. Сооружение подключено к городской сети электроснабжения. Тип проводки – открытая в гофрах В бытовых помещениях смонтированы звуковые автономные установки пожарной сигнализации (АУПС). Заполнение дверных проемов - роллеты;

- на дату проведения экспертного осмотра сооружение эксплуатировалось в качестве склада отделочных и теплоизоляционных строительных материалов.

Сравнив требования пп. 3.1, 3.2, 10.1 и прил. А (обязательное) ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения», с данными полученными по результатам проведенного экспертного осмотра и натурных измерений склада литер «А» по ул. Российская, № 269/5 в Прикубанском округе г. Краснодара определено, что указанное сооружение в силу своего конструктивного исполнения (сборно-разборный метал-локаркас по малозаглубленной бетонной плите с анкерным сопряжением на болтах) и фактического использования (не отапливаемое хранение отделочных и теплоизоляционных строительных материалов без постоянного пребывания людей) соответствует пониженному классу ответственности сооружений КС-1 (мобильные сборно-разборные сооружения в которых не предусматривается постоянного пребывания людей).

Следует отметить, что текстовая часть дополнительно представленных листов 1, 2, 3, 4, 5 рабочей документации, разработанной в отношении сооружения литер «А»

устанавливает пониженный уровень ответственности запроектированного сборно-разборного объекта с ограниченным сроком службы в 10 лет.

2. Выполненные исследования позволили заключить, что склад литер «А» по ул. Российская, № 269/5 в Прикубанском округе г. Краснодара в соответствии с п. 10.2 ст. 1 гл. 1 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, а также с учетом пп. 3.1, 3.2, 10.1 и прил. А (обязательное) ГОСТ 27751-2014 является некапитальным сооружением. К данному выводу эксперты пришли основываясь на том, что указанное сооружение не имеет прочной связи с землей и его конструктивные характеристики позволяют осуществить перемещение и (или) демонтаж с последующей сборкой без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик (см. фото 1-14 табл. 1 на стр. 14-16 закл).

3. По результатам сравнения дополнительно представленных листов 1, 2, 3, 4, 5 рабочей документации с данными экспертного осмотра и натурных измерений определено соответствие сооружения склада литер «А» по ул. Российская, № 269/5 в Прикубанском округе г. Краснодара указанным листам рабочей документации.

Сооружение склада литер «А» соответствует градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории МО г. Краснодар, предъявляемым к объектам находящимся в территориальной зоне «П», в части основного вида разрешенного использования земельного участка, его площади и процента застройки, а также в части принятой этажности сооружения. Отступы сооружения склада от южной, восточной и западной границ смежных земельных участков составляют менее 3,0 м (см. рис. 4 на стр. 21 закл), что не соответствует указанным правилам землепользования и застройки.

Примечание: эксперты считают необходимым отметить, что требования ПЗЗ МО г. Краснодар распространяются на предельные параметры объектов капитального строительства и сооружений вспомогательного использования. Результатами проведенных исследований по второму вопросу экспертами определена не капитальность исследованного сооружения. В виду того, что исследованный объект является единственным сооружением на территории земельного участка с к/н 23:43:0129001:1196, отнести его к объекту вспомогательного использования невозможно. Кроме того, сокращение нормируемых отступов сооружения от границ смежных земельных участков не повлекло за собой нарушения нормируемых противопожарных разрывов до ближайших зданий и сооружений.

Результатами изучения представленных на исследования материалов арбитражного дела № А32-18127/2020, а также результатами проведенного экспертного осмотра и геодезических измерений определено отсутствие в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0129001:1196 по ул. Российская, 269/5, каких-либо охранных зон.

Сооружение склада литер «А» расположено таким образом, что в санитарно-защитной зоны не попадает ближайшая жилая застройка обеспечивает соблюдение требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, в части отсутствия прямого или косвенного негативного воздействия на окружающую среду обитания и здоровья человека и отсутствия опасности причинения вреда окружающей среде обитания и здоровью человека в результате его эксплуатации.

Сооружение склада литер «А» расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0129001:1196 по ул. Российская, № 269/5 в Прикубанском округе г. Краснодара, в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствует действующим требованиям СП 1.13130.2009 и СП 57.13330.2011, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов. В части принятых конструктивных решений соответствует СП 14.13330.2018, СП 16.13330.2017, СП 17.13330.2017, СП 22.13330.2016, СП 28.13330.2017, СП 70.13330.2012, ГОСТ 23118-2012, ГОСТ 27751-88 и строительным нормам Краснодарского края СНКК 22-302-2000,

предъявляемым к объектам возводимым в местах с сейсмическим воздействием. Сооружение склада соответствует санитарным требованиям СП 52.13330.2016, предъявляемым к естественному освещению на рабочих местах. Склад литер «А» в части принятых архитектурных и конструктивных решений, а также в части примененных строительных материалов, принятых противопожарных разрывов и геометрических параметров подъездов для пожарной техники соответствует действующим требованиям Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», требованиям Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений» и требованиям СП 4.13130.2013, СП 5.13130.2009, ГОСТ 12.1.004-91.

4. Выполненный комплекс строительно-технических исследований позволил заключить, что сооружение склада литер «А» по ул. Российская, № 269/5 в Прикубанском округе г. Краснодара, 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 сооружения соответствуют требованиям нормативных документов (СНиП, ТСН, ГОСТ, ТУ и т.д). Следовательно, сооружение склада литер «А» своим техническим состоянием, угрозой для жизни граждан не создает (в том числе при условии его дальнейшей эксплуатации). Ввиду того, что сооружение склада в части своего расположения относительно прилегающей застройки соответствует экологическим и противопожарным правилам и нормам, угрозой для здоровья граждан оно не создает (в том числе при условии его дальнейшей эксплуатации).

Заключение эксперта является одним из доказательств, оцениваемых судом, и должно быть получено с соблюдением требований, предусмотренных статьями 82 – 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Требования к содержанию заключения эксперта или комиссии экспертов установлены статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Представленное суду заключение экспертов № 325/19.1 от 30.09.2020 подписано экспертами, удостоверено печатью экспертного учреждения и соответствует установленным статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» требованиям, эксперты под подписку предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Признаков недостоверности, неясности и неполноты заключения эксперта судом не установлено.

На основании вышеизложенного, заключение строительно-технической экспертизы № 325/19.1 от 30.09.2020, выполненное ООО НПП «СтройТехЭкспертиза» (эксперты Даниелян С.А. и Данилов М.И) принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Таким образом, экспертным заключением установлено и подтверждается представленными в материалы дела документами, что спорный объект, не является объектом капитального строительства, невозможно отнести к недвижимости, соответствуют строительным, противопожарным, санитарным, градостроительным нормам и правилам, и не создает угрозу жизни и здоровью граждан и находится на земельном участке, принадлежащим ответчику на праве собственности.

Статьей 64 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что экспертное заключение относится к доказательствам по делу и оценивается судами наравне со всеми представленными по делу доказательствами по правилам статьи 71 Кодекса, в том числе как допустимое доказательство.

Экспертное заключение содержит ответы на поставленные судом первой инстанции в определении от 13.07.2020 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.

Как следует из разъяснений п. 29 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», положения статьи 222 ГК РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

Лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

В случаях, когда самовольно возведенный объект, не являющийся новым объектом или недвижимым имуществом, создает угрозу жизни и здоровью граждан, заинтересованные лица вправе на основании пункта 1 статьи 1065 ГК РФ обратиться в суд с иском о запрещении деятельности по эксплуатации данного объекта. Для установления того, является ли строение капитальным и относится ли оно к недвижимому имуществу, значение имеет исключительно выявление признаков, отраженных в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, но не факт регистрации прав на соответствующие объекты, ни мнения и заверения каких-либо органов и лиц, ни наименование объектов в качестве недвижимых в каких-либо документах. Понятие «недвижимое имущество» является правовой категорией. Для отнесения к ней объекта необходимо наличие определенных признаков. Данные признаки закреплены в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации. В соответствии с ним к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Из технических характеристик спорного объекта, в том числе установленных заключением судебной экспертизы, следует, что данный объект не является объектом недвижимости, так как не обладает признаками последнего: конструктивное решение исследуемого объекта допускает возможность его разборки и перемещения на другое место без нанесения несоразмерного ущерба его назначению.

Понятие «недвижимое имущество» является правовой категорией. Для отнесения к ней объекта необходимо наличие определенных признаков. Данные признаки закреплены в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации. В соответствии с ним к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Таким образом, возможность признания объекта недвижимой вещью определяется техническими характеристиками данного объекта и степенью его связанности с земельным участком, на котором располагается данный объект. Из вышеуказанных технических характеристик спорного объекта следует, что не может быть отнесен к категории недвижимого имущества, так как не обладает признаками последнего.

Таким образом, поскольку спорное сооружение не является объектом недвижимого имущества, в соответствии с вышеуказанными разъяснениями пункта 29 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в

судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» его признание самовольной постройкой и последующий снос по основанию, предусмотренному статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, невозможны. Указанные выводы подтверждаются судебной практикой по данной категории дел (постановления Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24.02.2015 по делу № А01-2839/2013; от 21.01.2015 по делу № А53-1203/2014; от 20.11.2014 по делу № А32-12895/2013; постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 17.07.2014 по делу № А32-26252/2013; от 29.10.2012 по делу № А32-38879/2011), Постановления АС Северо-Кавказского округа от 31.05.18г. по делу № А32-35056/2016.

Доказательств того, что спорный объект создает угрозу жизни здоровья граждан, в материалы дела не представлено. Напротив, заключением судебной экспертизы установлено отсутствие такой угрозы.

Кроме того, эксперт отметил, что требования ПЗЗ МО г. Краснодар распространяются на предельные параметры объектов капитального строительства и сооружений вспомогательного использования. Результатами проведенных исследований по второму вопросу экспертами определена не капитальность исследованного сооружения. В виду того, что исследованный объект является единственным сооружением на территории земельного участка с к/н 23:43:0129001:1196, отнести его к объекту вспомогательного использования невозможно. Кроме того, сокращение нормируемых отступов сооружения от границ смежных земельных участков не повлекло за собой нарушения нормируемых противопожарных разрывов до ближайших зданий и сооружений.

В судебном заседании истцу предлагалось уточнить иски требования, однако истец указал, что фактически требования направлены на снос объекта.

Кроме того, ответчиком заявлено о пропуске истцом срока исковой давности.

Как следует из материалов дела, ответчику на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 43:0129001:1196 из земель населённых пунктов, с видом разрешённого использования - для строительства и эксплуатации предприятий оптовой, мелкооптовой торговли, производственная зона, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 269/5, о чем в реестре внесена соответствующая запись регистрации №01/461/2006-439 от 30.11.2006.

Ответчик в ходатайстве о применении срока исковой давности указывает, что государственная регистрация права собственности за Александровым А.В. на спорный объект с кадастровым номером 23:43:0129001:14277, площадью 538,9 кв.м., расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 269/5 была проведена 24.06.2010, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №23-23-01/415/2010-151. С момента строительства спорный объект не видоизменялся.

Как указывает ответчик, срок исковой давности начал исчисляться с момента первичной инвентаризации спорного объекта и его государственной регистрации следовательно, срок исковой давности истёк.

Согласно [статье 195](#) Гражданского кодекса Российской Федерации судебная защита нарушенных гражданских прав гарантируется в пределах срока исковой давности.

В соответствии с указанной нормой исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Общий срок исковой давности устанавливается в три года ([статья 196](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

Течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права ([пункт 1 статьи 200](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

Возможность применения норм о пропуске срока исковой давности к правоотношениям, регулируемым [статьей 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, не исключена, но ограничена одним из условий:

1) исковая давность не применяется в случае предъявления требования о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 22 постановления N 10/22);

2) 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 N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации").

Как следует из материалов дела, и было указано выше, спорный объект – нежилое здание было возведено в 2010 году, что подтверждается представленным в материалы дела технически паспорта здания составленного филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация» по состоянию на 25.05.2010.

Между тем, истец с настоящим иском обратился в арбитражный суд 19.05.2020, то есть спустя 10 лет.

Принимая во внимание контрольные полномочия истца как органа местного самоуправления, с учетом подтвержденных неоднократных обращений ответчика в различные органы Администрации, последний должен был узнать о строительстве спорного здания после обследования строения органами технической инвентаризации. Данный вывод соответствует правовой позиции о начале течения срока исковой давности при наличии возложенных на публичные органы контрольных функций, выраженной в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.06.2013 № 17630/12, от 04.09.2012 № 3809/12, определениях Верховного Суда РФ от 14.07.2015 № 305-ЭС14-8858 по делу № А40-161453/2012, от 08.05.2015 № 305-ЭС14-8858 по делу А40-161453/2012, постановлениях Арбитражного суда Северо Кавказского округа от 20.01.2016 № Ф08-10038/2015 по делу № А32-674/2015, а также от 31.05.2019 № Ф08-4039/2019 по делу № А32-29334/2017.

Кроме того, суд учитывает, что земельный участок с кадастровым номером 23:43:0129001:1196 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 269/5 принадлежит на праве собственности ответчику Александрову Александру Вячеславовичу, в связи с чем настоящий иск не является негативным.

Как указано выше спорный объект угрозу жизни и здоровью граждан не представляет, о чем имеются соответствующие выводы экспертного заключения и подтверждается техническим заключением по оценке пожарного риска №45-09/20-РР.

При указанных обстоятельствах к спорным требованиям подлежит применению срок исковой давности.

Суд также полагает необходимым отметить, что нераспространение на подобные требование исковой давности привело бы к неблагоприятным последствиям для гражданского оборота последствиям и нарушению интересов последующих приобретателей земельных участков, на которых возведены постройки, поскольку допускало бы снос зданий и сооружений по этому основанию (отсутствие административного разрешения на строительство) без какого-либо разумного ограничения срока на предъявление иска о сносе самовольной постройки.

Аналогичная правовая позиция содержится в Постановлениях Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.07.2016 по делу N А32-7517/2015, от 14.11.2017 г. по делу N А32-27571/2016, информационном письме ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами ст. 222 ГК РФ».

В силу пункта 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 N 43 истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске (абзац второй пункта 2 статьи 199 ГК РФ).

Если будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования только по этим мотивам, без исследования иных обстоятельств дела.

При указанных обстоятельствах, исковые требования Администрации о сносе одноэтажного объекта (ангар), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:1196, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 269/5 удовлетворению не подлежат.

Определением суда от 20.05.2020 по настоящему делу приняты обеспечительные меры в виде наложения ареста на одноэтажный объект капитального строительства (ангар), расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 269/5, а также на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0129001:1196, расположенный по вышеуказанному адресу, а также запрета Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять какие-либо регистрационные действия в одноэтажного объекта (ангар), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:1196, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 269/5, а также земельного участка с кадастровым номером 23:43:0129001:1196, расположенным по вышеуказанному адресу.

Пунктом 25 постановления Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 № 55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер» определено, что, 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.

В связи с отказом в удовлетворении иска по настоящему делу, суд считает необходимым отменить обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда от 20.05.2020 по данному делу.

Также в соответствии со ст. 110 АПК РФ оплата госпошлины относится на истца, который в соответствии со ст. 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации освобожден от ее уплаты.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ расходы на проведение судебной экспертизы по данному делу подлежат отнесению на администрацию муниципального образования город Краснодар.

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

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Обеспечительные меры, принятые определением суда от 20.05.2020 по данному делу отменить.

Взыскать с АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР (ИНН 2310032246) в пользу индивидуального предпринимателя Александрова Александра Вячеславовича (ИНН 231109383809) 60 000 руб. расходов по оплате судебной экспертизы.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в течение месяца со дня его принятия, в арбитражный суд кассационной инстанции - в течение двух месяцев со дня вступления решения в законную силу, если такое решение было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

В.А. Язвенко

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 25.05.2020 9:32:32
Кому выдана Язвенко Виолетта Александровна