



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Краснодар
29 марта 2021 г.

№ А32-9569/2020

*Резолютивная часть решения объявлена 22 марта 2021 г.
Полный текст решения изготовлен 29 марта 2021 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 города
Сочи,
к Буянкиной Ольге Петровне, г. Сочи
при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно
предмета спора: Управление Росреестра по Краснодарскому краю, Яланузян Ашхен
Андрониковну, ООО «СОЧИНСКАЯ МАРКА»
о сносе,

при участии:
от истцов: Плотников Д.И. по доверенности;
от ответчика: не явились;
от третьего лица: не явились.

УСТАНОВИЛ:

Администрации города Сочи обратилась в арбитражный суд с иском к Буянкиной Ольге Петровне об обязанности Буянкиной О.П. об обязанности освободить самовольно занятый земельный участок в границах кадастрового квартала 23:49:0402008 путем демонтажа (сноса) здания с кадастровым номером 23:49:0402008:1095 площадью 227 кв.м. по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Просвещения, д.77/2 и приведения данного земельного участка в первоначальное состояние с вывозом бытовых и строительных отходов; признать отсутствующим зарегистрированное право собственности Буянкиной Ольги Петровны на объект – здание с кадастровым номером 23:49:0402008:1095 по адресу: г. Сочи, Адлерский район. Ул. Просвещения, д.77/2; Управлению Росреестра по Краснодарскому краю аннулировать запись о государственной регистрации права собственности Буянкиной Ольги Петровны №23-23-22/116/2013-221 от 04.04.2013 на объект – здание с кадастровым номером 23:49:0402008:1095 по адресу: г. Сочи, Адлерский район. Ул. Просвещения, д.77/2; о взыскании 5 000 руб. неустойки за неисполнение судебного акта за каждый день просрочки исполнения. (требования уточнены в порядке ст.49 АПК РФ определением суда от 16.02.2021).

Истец в судебном заседании поддержал исковые требования.

Представители третьих лиц и ответчика в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного заседания извещены надлежащим образом.

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

Как указывает истец, Управлением по реализации полномочий по пресечению нарушений земельного и строительного законодательства администрации города Сочи при проведении осмотра земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402008:308 площадью 362 кв.м., по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Просвещения д. 128 (кургородок) расположен объект - здание с кадастровым номером 23:49:0402008:1095.

В ходе донного обследования установлено, что ответчиком на указанном земельном участке без правоустанавливающих документов размещен объект - здание с кадастровым номером 23:49:0402008:1095, что подтверждается актом визуального осмотра объекта земельного участка от 20.06.2019 (т.1, л.д. 24-25).

Согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, указанный объект недвижимости - здание, принадлежит на праве собственности Буянкиной О.П., что подтверждается регистрационной записью о праве № 23-23-22/116/2013-221 от 04.04.2013 года.

Мотивируя исковое заявление, истец ссылается на то, что самовольно занятый земельный участок в границах кадастрового квартала 23:49:0402008 является собственностью муниципального образования город-курорт Сочи в силу закона и не предоставлялся ответчику в пользование, документы, подтверждающие выраженную в установленном порядке волю собственника или лица им уполномоченного на решение о предоставлении определенного действующим законодательством вещного или обязательственного права не выдавались, в связи с чем, истец обратился в Адлерский районный суд г. Сочи с настоящим иском об освобождении самовольно занятого земельного участка.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 22.07.2019 исковые требования администрации г. Сочи удовлетворены частично.

Определением суда апелляционной инстанции по гражданским делам Краснодарского края от 28.11.2019 Решение Адлерского районного суда г. Сочи от 22.07.2019 отменено, дело гражданское дело передано по компетенции в Арбитражный суд Краснодарского края.

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

В соответствии частью 1 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 Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, самостоятельно определив способы их судебной защиты (статья 12 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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.

Согласно ст. 29 Земельного кодекса РФ предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих

правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

В соответствии с п. 1 ст. 72 Земельного кодекса РФ муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами.

В силу статьи 304 Гражданского кодекса РФ только собственник, а также лицо, не являющееся собственником, но владеющее имуществом по основаниям, предусмотренным договором или законом, может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно [пункту 45](#) 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" иск об устранении нарушений прав, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Для удовлетворения негаторного иска требуется одновременно наличие несколько условий, а именно: право собственности или иное вещное права истца, препятствие в осуществлении вещных прав, не связанных с лишением владения, а также обстоятельства, подтверждающие, что поведение третьего лица создает препятствия в осуществлении данных прав.

Негаторный иск может быть удовлетворен при доказанности, что чинимые ответчиком препятствия носят реальный, а не мнимый характер.

Самовольное занятие или использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов является нарушением прав собственника земельного участка.

В этом случае собственник вправе требовать устранения нарушения в порядке статей 60 и 62 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Согласно [пункту 1](#) статьи 60 ЗК РФ нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случае самовольного занятия земельного участка. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающих угрозу их нарушения, могут быть пресечены, в частности, путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения ([пункт 2](#) статьи 60 ЗК РФ).

На основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре, в частности, к сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, устранению других земельных правонарушений ([пункт 2](#) статьи 62 ЗК РФ).

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.11.2013 № 6557/13 сформулирована правовая позиция, согласно которой данная норма не устанавливает каких-либо самостоятельных, специальных способов восстановления нарушенных прав. Такой способ защиты нарушенных прав и законных интересов правообладателей земельных участков, как возложение обязанности по освобождению земельного участка от незаконно возведенных на нем строений, может быть применен только по основаниям и в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (статьи 222, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно [пункту 1](#) статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В соответствии с пунктом 3.1 статьи 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существования заявленных требований.

Согласно статье 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Заявляя исковые требования о демонтаже здания с кадастровым номером 23:49:0402008:1095 площадью 227 кв.м. по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Просвещения, д.77/2, администрация ссылается на то, что спорный объект возведен в отсутствие соответствующей разрешительной документации на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами. Кроме того, администрация права пользования земельным участком, из состава земель неразграниченной государственной собственности ответчику не предоставляла.

В целях выяснения обстоятельств по настоящему делу, определением суда от 19.08.2020 по ходатайству истца была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам ООО «Научно-производственное предприятие «СтройТехЭкспертиза» Даниеляну Артуру Суменовичу и Данилову Михаилу Илларионовичу.

Перед экспертами поставлены следующие вопросы:

1. Определить какие объекты расположены в границах земельного участка с к.н. 23:49:0402008:308, по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Просвещения д.128 (Кургородок) с указанием отступов от границ и, при наличии, заступов ?

2. Определить фактическое расположение спорного объекта с кадастровым номером 23:49:0402008:1095 на соответствующем земельном участке с указанием поворотных точек его расположения и отступов от границ земельного участка.

3. Описать технико-экономические показатели спорного объекта с кадастровым номером 23:49:0402008:1095 (площадь, этажность, конструктивные элементы, глубину залегания фундамента, площадь застройки и пр.)? Определить является ли спорное строение объектом капитального строительства (объектом недвижимости) в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, градостроительными и строительными нормами и правилами?

4. Соответствует ли спорное строение правоустанавливающей и технической документации, требованиям градостроительных, строительных, санитарно-гигиенических, экологических, противопожарных норм и правил, нормам в части расположения относительно соседних объектов недвижимости, а также параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки, генеральным планом муниципального образования г. Сочи? Соответствовал ли он указанным параметрам на момент возведения? Если нет, то в чем проявляется несоответствие?

5. Создает ли спорный объект, с учетом его назначения и эксплуатации, угрозу жизни и здоровью граждан?»

Экспертами, предупрежденными об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, в экспертном заключении № 335/16.1 от 09.11.2020 сделаны следующие выводы:

1. В процессе проведения экспертного осмотра был выполнен комплекс геодезических измерений по координированию внешних контуров нежилого 3-х этажного здания кафе-бара литер «А, н/А» с к/н 23:49:0402008:1302 по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Просвещения, 128 и 1-но этажного сооружения торгового ряда с к/н

23:49:0402008:1095 по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Просвещения, 77/2, с целью установления их месторасположения относительно границ участка. По результатам сравнения измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости определено, что в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402008:308 по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Просвещения, 128, расположено нежилое 3-х этажное здание кафе-бара литер «А, н/А» с к/н 23:49:0402008:1302. Схема расположения здания кафе-бара относительно границ участка с указанием координат поворотных точек показана на рис. 4 стр. 12 закл.

2. Сооружение торгового ряда с к/н 23:49:0402008:1095 по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Просвещения, 77/2, расположено на территории кадастрового квартала 23:49:0402008 (земля неразграниченной государственной собственности). Схема расположения сооружения на кадастровом квартале с указанием координат поворотных точек показана на рис. 4 стр. 12 закл.

3. По результатам проведенного экспертного осмотра и натурных измерений сооружения торгового ряда с кадастровым номером 23:49:0402008:1095 по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Просвещения, 77/2, определены его следующие технико-экономические показатели и конструктивное решение:

- сооружение имеет 1 надземный этаж;
- высота сооружения 3,4 м;
- площадь застройки сооружения 227 кв.м;
- строительный объем сооружения 772 куб.м;
- общая площадь сооружения 210 кв.м;
- фундамент: незаглубленная в грунт бетонная плита толщиной 250 мм на естественном основании служащая для передачи нагрузки от сооружения на основание;
- конструктивное исполнение: металлический каркас (трубы стальные квадратные 100×100 мм и 80 × 80 мм). Наружным стеновым ограждением является остекленная стоечно-ригельная система (витражное остекление) из ПВХ. Чердачное перекрытие по деревянным балкам. Кровля выполнена из металлических профилированных листов по деревянной обрешетке. Перегородки гипсокартонные толщиной 100 мм по каркасу. Покрытие пола выполнено керамической плиткой. Сооружение подключено к городской сети электроснабжения. Тип проводки – скрытая. Заполнения дверных проемов – дверными блоками из ПВХ;
- на дату проведения экспертного осмотра сооружение эксплуатировалось в качестве торгового ряда состоящего из 13 павильонов продовольственных и не продовольственных товаров;
- в соответствии с данными содержащимися в представленной на листах 18 – 23 тома 1 судебного дела № А32-9569/2020 копии выписки из ЕГРН № 99/019/267976925 от 20.06.19 г, обследованное сооружение было возведено в 2012 году.

Выполненные исследования позволили заключить, что 1-но этажное сооружение торгового ряда с к/н 23:49:0402008:1095 по ул. Просвещения, 77/2 в Адлерском районе г. Сочи, 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. 14, 16, 62 ГОСТ Р 51303-2013 «Торговля. Термины и определения», пп. 3.1, 3.2, 10.1 и прил. А (обязательное) ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения» 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.

4. Результатами проведенного экспертного осмотра и натурных измерений сооружения торгового ряда с к/н 23:49:0402008:1095 по ул. Просвещения, 77/2 в Адлерском районе г. Сочи определено, что указанный объект является не жилым сооружением, имеет в своем составе 1 надземный этаж, площадь застройки объекта

составляет 227 кв.м, а наружными ограждающими конструкциями сооружения является остекленная стоечно-ригельная система по металлическому каркасу. То есть, спорное сооружение с к/н 23:49:0402008:1095 по ул. Просвещения, 77/2 в Адлерском районе г. Сочи соответствует данным содержащимся в представленной на листах 18 – 23 тома 1 судебного дела № А32-9569/2020 копии выписки из ЕГРН № 99/019/267976925 от 20.06.2019 г. Какая-либо иная правоустанавливающая или техническая документация отражающая другие характеристики спорного объекта в представленных на исследования материалах дела отсутствует.

Сооружение торгового ряда с к/н 23:49:0402008:1095 соответствует градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории МО город-курорт Сочи, предъявляемым к объектам находящимся в территориальной зоне ОЦ.2, в части существующей высоты объекта и его отступа от границы ближайшего земельного участка с к/н 23:49:0402008:308 по ул. Просвещения, 128 в Адлерском районе г. Сочи. Рассчитать коэффициент застройки, коэффициент озеленения и коэффициент использования территории земельного участка исследованного объекта технически не возможно по той причине, что под указанным объектом отсутствует сформированный земельный участок. Определить соответствовал ли объект градостроительным требованиям ПЗЗ МО г. Сочи на момент его возведения не представляется возможным по причине отсутствия в свободном доступе карты градостроительного зонирования муниципального образования г-к. Сочи по состоянию на 2012 год, являющейся графическим приложением к указанным правилам землепользования и застройки.

Расположение сооружения торгового ряда с к/н 23:49:0402008:1095 относительно ближайшего здания кафе-бара с к/н 23:49:0402008:1302 по ул. Просвещения, 128 в Адлерском районе г. Сочи, противоречит противопожарным требованиям пункта 4.3 СП 4.13130.2013, в части недостаточности противопожарного разрыва между указанными объектами, равного $5,3 \div 5,6$ м (см. рис. 4 на стр. 12 закл.), при минимально-допустимом разрыве в 6,0 м. На момент возведения спорного объекта, то есть по состоянию на 2012 год, требования к минимально-допустимому противопожарному разрыву в 6,0 м между общественными зданиями и сооружениями были идентичны нынешним и регламентировались положениями СП 4.13130.2009.

Сооружение торгового ряда с к/н 23:49:0402008:1095 по ул. Просвещения, 77/2 в Адлерском районе г. Сочи, в части принятых объемно-планировочных решений соответствует требованиям пп. 4.2.5, 4.3.4 СП 1.13130.2009 и пп. 4.7, 4.18, 6.1, 6.2, 7.2, 9.3, 9.5 СП 118.13330.2012. В части принятых конструктивных решений соответствует требованиям пп. 4.1, 6.2.2, 6.3.1 СП 14.13330.2018, пп. 4.1.1, 4.1.2 СП 16.13330.2017, пп. 6.4.21, 6.4.22 СП 17.13330.2017, п. 5.5.10 СП 22.13330.2016 и пп. 2.1.22, 2.1.23, 2.1.49 строительных норм Краснодарского края СНКК 22-302-2000, предъявляемым к объектам, возводимым в местах с сейсмическим воздействием. Павильоны исследованного торгового ряда соответствуют санитарным требованиям п. 5.1 СП 52.13330.2016, предъявляемым к естественному освещению на рабочих местах. Количество подъездов для пожарных автомобилей к сооружению торгового ряда и геометрические параметры указанных подъездов соответствуют требованиям пп. 8.1, 8.6 СП 4.13130.2013. Исследованное сооружение торгового ряда не оказывает прямого или косвенного негативного воздействия на окружающую среду обитания и здоровье человека, что обеспечивает соблюдение требований ст. 14 Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений»

На момент возведения, спорный объект соответствовал вышеуказанным строительным нормам и правилам, в редакции правил действовавшей по состоянию на 2012 год.

5. Выполненный комплекс строительно-технических исследований позволил заключить, что сооружение торгового ряда по ул. Просвещения, 77/2 в Адлерском районе

г. Сочи, в соответствии с требованиями СП 13-102-2003, находится работоспособном состоянии - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

Эксперты отмечают, что выявленное нарушение противопожарных требований п. 4.3 СП 4.13130.2013, в части сокращения нормируемого противопожарного разрыва до здания кафе-бара литер «А, н/А» на $0,7 \div 0,4$ м или на 10% (фактический разрыв $5,3 \div 5,6$ м, нормируемый 6,0 м), не является критичным, с учетом наличия требуемых подъездов для пожарных автомобилей к объектам.

Таким образом, сооружение торгового ряда с к/н 23:49:0402008:1095 по ул. Просвещения, 77/2 в Адлерском районе г. Сочи, с учетом его назначения и эксплуатации (торговые павильоны продовольственных и не продовольственных товаров) угрозу для жизни и здоровья граждан не создает.

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 комиссии экспертов № 335/16.1 от 09.11.2020 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, эксперт под подписку предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Признаков недостоверности, неясности и неполноты заключения комиссии экспертов судом не установлено.

На основании вышеизложенного, заключение строительно-технической экспертизы № 335/16.1 от 09.11.2020, выполненное ООО «Научно-производственное предприятие «СтройТехЭкспертиза» (эксперты Даниелян А.С. и Данилов М.И.) принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Как установлено заключением судебной экспертизы № 335/16.1 от 09.11.2020 спорное сооружение торгового ряда с к/н 23:49:0402008:1095 по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Просвещения, 77/2, расположено на территории кадастрового квартала 23:49:0402008 (земля неразграниченной государственной собственности).

Согласно разъяснениям, приведенным в пунктах 22 и 23 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года N 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.

Для применения последствий самовольности занятия участка и возложения обязанности снести незаконные строения на нем истцу необходимо доказать, что то лицо, к которому это требование предъявляется, произвело постройку либо владеет и пользуется самовольным строением.

Как указано выше, спорное сооружение торгового ряда с кадастровым номером 23:49:0402008:1095 по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Просвещения, 77/2, принадлежит на праве собственности ответчику Буюнкиной О.П., что подтверждается регистрационной записью о праве № 23-23-22/116/2013-221 от 04.04.2013 года.

В силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец

докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

Удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца ([пункты 45, 47](#) постановления Пленумов № 10/22, [пункт 13](#) Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.01.2013 № 153 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения").

Материалами дела, а также экспертным заключением подтверждается факт нахождения спорного объекта на территории кадастрового квартала 23:49:0402008 (земля неразграниченной государственной собственности).

Размещение вышеуказанных объектов не согласовано с собственником земельного участка.

Буянкиной О.П. не представлено доказательств наличия у нее какого-либо права в отношении данного земельного участка, позволяющего его использовать без выяснения воли собственника, в том числе посредством самовольного размещения некапитальных конструкций. Не является она и законным владельцем спорного земельного участка на основании договора.

Также суд отмечает, что экспертным заключением установлено, что спорный объект является сооружением торгового ряда с к/н 23:49:0402008:1095.

Согласно пункту 6 статьи 2 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон № 381-ФЗ) нестационарный торговый объект - это торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанный прочно с земельным участком вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение.

Нестационарные торговые объекты предназначены для осуществления торговой деятельности - вида предпринимательской деятельности, связанной с приобретением и продажей товаров (пункт 1 статьи 2 Закона № 381-ФЗ).

На основании вышеизложенного, суд полагает, что спорный объект можно квалифицировать как нестационарный торговый объект.

В силу статьи 42 Земельного кодекса РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны, в том числе, использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Положениями Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон № 131-ФЗ) к полномочиям органов местного самоуправления в области регулирования торговой деятельности, в числе прочих, отнесены создание условий для обеспечения жителей муниципального образования услугами торговли, утверждение схем размещения нестационарных торговых объектов с учетом необходимости обеспечения устойчивого

развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов (пункт 10 части 1 статьи 14, пункт 18 статьи 15, статья 15.1, подпункт 15 пункта 1 статьи 16, глава 8 Закона).

В соответствии с частью 1 статьи 39.36 Земельного кодекса РФ размещение нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов в соответствии с Федеральным законом от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации».

Согласно статье 2 Закона № 381-ФЗ нестационарным торговым объектом является торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком вне зависимости от наличия или отсутствия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение.

В силу части 3 статьи 3 Закона № 381-ФЗ органы местного самоуправления вправе издавать муниципальные правовые акты по вопросам, связанным с созданием условий для обеспечения жителей муниципального образования услугами торговли, в случаях и в пределах, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 10 Закона № 381-ФЗ размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

Схема размещения нестационарных торговых объектов разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления, определенным в соответствии с уставом муниципального образования, в порядке, установленном уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Схема размещения нестационарных торговых объектов и вносимые в нее изменения подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, а также размещению на официальных сайтах органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (части 3, 5 статьи 10 Закона № 381-ФЗ).

Из анализа названных норм следует, что органы местного самоуправления вправе определять места для размещения нестационарных торговых объектов в пределах территории муниципального образования независимо от принадлежности земель. При этом владелец нестационарного торгового объекта может быть признан законным землепользователем в случае размещения объекта в месте, определенном органом местного самоуправления.

Согласно пункту 11 ст. 1 Федерального закона от 03.12.2008 №244-ФЗ «О передаче земельных летков, находящихся в границах курортов федерального значения, в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность, об отнесении указанных земельных участков к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и о внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях», к собственности городских округов, к которым относится муниципальное образование город-курорт Сочи в силу Закона Краснодарского края от 01.04.2004 №679-КЗ «Об установлении границ муниципального образования город-курорт Сочи и наделении з статусом городского округа», относятся земельные участки, право федеральной

собственности на которые не было зарегистрировано Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним до дня вступления в силу настоящего Федерального закона. Учитывая, что права федеральной собственности, а также права иных лиц на данный участок не зарегистрированы, то в силу указанной правовой нормы он отнесен к собственности муниципального образования город-курорт Сочи.

Из вышеизложенного следует, что в отношении земельных участков законодательством установлен особый порядок возникновения прав на их использование, сопряженный с необходимостью образования земельных участков как объектов земельных отношений, государственной регистрации прав на них в качестве недвижимого имущества (формирование земельного участка, волеизъявление о предоставлении земельного участка на определенном праве, удовлетворение права).

Ответчиком не предоставлены документы, подтверждающие выраженную в установленном порядке волю собственника или лица им уполномоченного на решение о предоставлении определенного действующим законодательством вещного или обязательственного права на пользование земельным участком, из состава земель неразграниченной государственной собственности.

При таких обстоятельствах, поскольку судом установлен факт самовольного возведения спорного объекта без получения разрешительной документации и в отсутствие согласия собственника земельного участка из чего следует, что спорное сооружение торгового ряда с к/н 23:49:0402008:1095 по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Просвещения, 77/2, расположено на территории кадастрового квартала 23:49:0402008 (земля неразграниченной государственной собственности), и нарушают права и обязанности сторон, на требования истца об освобождении спорного земельного участка путем сноса (демонтажа) в течение месяца с момента вступления решения суда по настоящему делу находящихся на нем построек подлежат удовлетворению.

При этом, суд с учетом строительно-технических характеристик спорного объекта, а также его месторасположения полагает срок для совершения указанных действий в течении месяца с момента вступления решения суда в законную силу достаточным для совершения указанных действий.

Кроме того, истцом заявлено требование о взыскании с предпринимателя в пользу администрации судебной неустойки в размере 5 000 руб. за каждый день до момента полного исполнения судебного акта по делу.

В соответствии с частью 1 статьи 16 АПК РФ, вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

Неисполнение судебных актов, а также невыполнение требований арбитражных судов влечет за собой ответственность, установленную названным Кодексом и другими федеральными законами (часть 2 статьи 16 АПК РФ).

В соответствии с пунктами 28 - 32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 (ред. от 07.02.2017) "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" (далее - постановление N 7) на основании пункта 1 ст. 308.3 ГК РФ в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, в том числе предполагающего воздержание должника от совершения определенных действий, а также к исполнению судебного акта, предусматривающего устранение нарушения права собственности, не связанного с лишением владения (статья 304 ГК РФ), судом могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя (далее - судебная неустойка).

Уплата судебной неустойки не влечет прекращения основного обязательства, не освобождает должника от исполнения его в натуре, а также от применения мер

ответственности за его неисполнение или ненадлежащее исполнение (пункт 2 статьи 308.3 ГК РФ).

Суд не вправе отказать в присуждении судебной неустойки в случае удовлетворения иска о понуждении к исполнению обязательства в натуре. Денежные средства, присуждаемые истцу на случай неисполнения судебного акта, определяются в твердой денежной сумме, взыскиваемой единовременно, либо денежной сумме, начисляемой периодически; возможно также установление прогрессивной шкалы (например, за первую неделю неисполнения одна сумма, за вторую - сумма в большем размере и т.д.).

Суд определяет момент, с которого соответствующие денежные средства подлежат начислению.

Так, возможно начисление денежных средств с момента вступления решения в законную силу либо по истечении определенного судом срока, который необходим для добровольного исполнения судебного акта (часть 2 статьи 174 АПК РФ).

Судебная неустойка может быть присуждена только по заявлению истца (взыскателя) как одновременно с вынесением судом решения о понуждении к исполнению обязательства в натуре, так и в последующем при его исполнении в рамках исполнительного производства (часть 1 и 2.1 статьи 324 АПК РФ).

Как следует из пункта 32 постановления N 7, удовлетворяя требования истца о присуждении судебной неустойки, суд указывает ее размер и/или порядок определения. В результате присуждения судебной неустойки исполнение судебного акта должно оказаться для ответчика явно более выгодным, чем его неисполнение.

Таким образом, действующее законодательство, исходя из вышеуказанных разъяснений, позволяет взыскателю требовать компенсации за ожидание исполнения судебного акта.

Размер ответственности должен быть обременительным для должника, стимулирующим к исполнению решения незамедлительно с момента объявления резолютивной части судебного акта о присуждении неустойки.

Определяя размер ответственности, суд, наряду с указанным выше, принимает во внимание то обстоятельство, что судебный акт вынесен, в том числе в интересах жителей муниципального образования, то есть в публичных интересах.

Принимая во внимания тот факт, что неисполнение судебного акта является недопустимым, учитывая, что определение размера компенсации должно стимулировать ответчика к исполнению, но не должно приводить к его разорению и банкротству, суд пришел к выводу о возможности определения размера компенсации в размере 10 000 руб. в месяц по истечении месяца с момента вступления решения в законную силу, до полного исполнения решения суда.

Присужденная неустойка в сумме 10 000 руб. не превышает разумных пределов и стимулирует ответчика к исполнению решения суда. Вышеуказанная правовая позиция корреспондирует сложившейся судебной практике (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 07.02.2018 N Ф04-1556/2016 по делу N А03-8960/2014).

Помимо этого, администрацией заявлено требование о признании отсутствующим зарегистрированное право собственности Буянкиной Ольги Петровны на объект – здание с кадастровым номером 23:49:0402008:1095 по адресу: г. Сочи, Адлерский район. Ул. Просвещения, д.77/2 и о внесении в ЕГРН записи о прекращении и аннулировании права собственности Буянкиной Ольги Петровны №23-23-22/116/2013-221 от 04.04.2013 на объект – здание с кадастровым номером 23:49:0402008:1095 по адресу: г. Сочи, Адлерский район. Ул. Просвещения, д.77/2.

В пункте 52 Постановления № 10/22 указано, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным

доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства.

Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Поскольку из материалов дела следует, что право собственности на спорное движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество требование администрации внести запись в Единый государственный реестр недвижимого имущества о прекращении права собственности ответчика на строение (запись регистрации №23-23-22/116/2013-221 от 04.04.2013), суд рассматривает как требование о признании отсутствующим права собственности индивидуального предпринимателя Буянкиной О.П. на данный объект недвижимого имущества.

Кроме того, судом удовлетворено требование администрации о демонтаже спорного строения, в связи с чем, указанное требование администрации подлежит удовлетворению.

Удовлетворение указанного требования является основанием для погашения и исключения из Единого государственного реестра недвижимого имущества записи о праве собственности ответчика на строение (запись регистрации № №23-23-22/116/2013-221 от 04.04.2013).

Аналогичная позиция изложена в постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.10.2017г. по делу №А32-28775/2016, постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22.08.2018 г. по делу № А32-8487/2017.

Рассмотрев заявление Администрации об обращении решения суда к немедленному исполнению, суд приходит к следующему.

В силу части 3 статьи 182 АПК РФ Арбитражный суд по заявлению истца вправе обратиться к немедленному исполнению, если вследствие особых обстоятельств замедление его исполнения может привести к значительному ущербу для взыскателя или сделать исполнение невозможным. Немедленное исполнение решения допускается при предоставлении взыскателем обеспечения поворота исполнения на случай отмены решения суда (встречного обеспечения) путем внесения на депозитный счет арбитражного суда денежных средств в размере присужденной суммы либо предоставления банковской гарантии, поручительства или иного финансового обеспечения на ту же сумму.

Обращение решения к немедленному исполнению является исключительной мерой, принятие которой допускается в особых обстоятельствах, при наличии неопровержимых доказательств, свидетельствующих о невозможности исполнения решения без его обращения к немедленному исполнению либо о причинении взыскателю значительного ущерба.

Вместе с тем, доводы в обоснование указанного требования, свидетельствующие о невозможности исполнения решения без его обращения к немедленному исполнению либо о причинении взыскателю значительного ущерба, истцом не приведены, в связи с чем, суд отказывает в удовлетворении заявления истца об обращении решения суда к немедленному исполнению.

При распределении судебных расходов суд руководствуется следующим.

Государственная пошлина подлежит отнесению на ответчика, согласно требований ст. 110 АПК РФ.

Истец освобожден от уплаты госпошлины по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, на основании подпункта 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации.

Согласно п. 22 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2014 № 46 «О применении законодательства о государственной пошлине при рассмотрении дел в арбитражных судах» в случае, если в заявлении, поданном в арбитражный суд, объединено несколько взаимосвязанных требований неимущественного характера, то по смыслу подпункта 1 пункта 1 статьи 333.22 НК РФ уплачивается государственная пошлина за каждое самостоятельное требование.

Размер государственной пошлины за рассмотрение заявленных неимущественных требований о демонтаже и о признании отсутствующим права, согласно требований ст. 333.21 НК РФ, составляет 6 000 руб.

С учетом изложенного, с ответчика подлежат взысканию в доход федерального бюджета 12 000 руб. государственной пошлины по иску (6 000 руб. * 2).

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

РЕШИЛ:

Обязать индивидуального предпринимателя Буянкину Ольгу Петровну (ИНН 231708617742) в течение месяца с момента вступления настоящего решения в законную силу освободить и привести земельный участок в границах кадастрового квартала 23:49:0402008 в первоначальное состояние, существовавшее до нарушения права, путем сноса (демонтажа) здания с кадастровым номером 23:49:0402008:1095 площадью 227 кв.м. по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Просвещения, д.77/2.

В случае если, индивидуальный предприниматель Буянкина Ольга Петровна (ИНН 231708617742) не исполнит настоящее решение в течение установленного срока, взыскать с индивидуального предпринимателя Буянкиной Ольги Петровны (ИНН 231708617742) в пользу Администрации города Сочи судебную неустойку в размере 10 000 руб. в месяц по истечении месяца с момента вступления настоящего решения в законную силу и до даты фактического исполнения настоящего решения.

Признать отсутствующим зарегистрированное право собственности Буянкиной Ольги Петровны на объект – здание с кадастровым номером 23:49:0402008:1095 по адресу: г. Сочи, Адлерский район. Ул. Просвещения, д.77/2.

Настоящее решение суда является основанием для погашения в Едином государственном реестре недвижимости регистрационных записей о праве собственности индивидуального предпринимателя Буянкиной Ольги Петровны (ИНН 231708617742) в отношении указанного объекта недвижимости, а также основанием для исключения сведений о его кадастровом учете.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Буянкиной Ольги Петровны (ИНН 231708617742) в пользу ООО «СТРОЙТЕХЭКСПЕРТИЗА» (ИНН 2311185069) 65 000 руб. стоимости проведенного экспертного исследования.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Буянкиной Ольги Петровны (ИНН 231708617742) в доход федерального бюджета 12 000 руб. госпошлины.

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