



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

350063, г. Краснодар, ул. Постовая, д. 32

E-mail: [info@krasnodar.arbitr.ru](mailto:info@krasnodar.arbitr.ru)

<http://krasnodar.arbitr.ru>

---

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

Дело №А32-34523/2016

г. Краснодар

«18» сентября 2017 года

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Корейво Е.В.,  
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Чистяковой Я.В.,  
при участии представителя ответчика – Баклажкова И.А. (доверенность  
от 25 октября 2016 года),

рассмотрев в открытом судебном заседании с объявлением 4 сентября 2017 года  
резольютивной части судебного решения исковое заявление администрации  
муниципального образования город Краснодар к индивидуальному предпринимателю  
Батуре Даниилу Сергеевичу г. Краснодар о сносе самовольно возведенного строения.

установил: истец просит обязать ответчика осуществить снос самовольно  
возведенного строения площадью 18 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: г. Краснодар,  
ул. Зиповская, 17/1, строение №1.

Ответчик в письменном отзыве и в устных пояснениях своего представителя иск  
оспорил, сославшись на недоказанность истцом обстоятельств, свидетельствующих о  
самовольности объекта, указал, что спорный объект является некапитальным, а также  
заявил о пропуске истцом срока исковой давности.

Дело рассмотрено по существу без участия представителей истца по правилам  
ст. 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Заслушав доводы представителя ответчика, изучив материалы дела, суд не находит  
оснований для удовлетворения заявленных требований в силу следующего.

Как усматривается из материалов дела, по заказу ИЧП фирма «ИВС» в 1997 году  
муниципальным унитарным предприятием «Институт Госкадастрпроект» подготовлен  
проект на реконструкцию комплекса торговых павильонов по ул. Зиповской-Московской.

На основании договора купли-продажи от 1 октября 1998 года №207,  
заключенного между ИЧП фирма «ИВС» и предпринимателем Горбцовым А.В.,  
последний приобрел в собственность металлический киоск в строящемся торговом  
комплексе на пересечении ул. Зиповская и Московская.

На основании Постановления мэрии города Краснодара от 31 декабря 1998 года №2648 между мэрией города Краснодара (арендодатель) и предпринимателем Горобцовым А.В. (арендатор) заключен договор аренды земельного участка от 15 марта 1999 года №298 сроком на 5 лет в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:014103:004 площадью 16 м<sup>2</sup>, расположенного в Прикубанском административном округе г. Краснодара по ул. Зиповской-Московской, 17/57, для реконструкции и эксплуатации магазина в составе торгового комплекса.

В соответствии с договором аренды земельного участка №4300012921 от 4 октября 2004 года, заключенному с администрацией муниципального образования город Краснодар, предпринимателю Горобцову А.В. во временное владение и пользование передан земельный участок с кадастровым номером 23:43:0141006:0001 общей площадью 18,4 м<sup>2</sup>, расположенный в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара на пересечении улиц Зиповской и Московской (вблизи жилого жома №54 по ул. Московской).

Согласно кадастровому плану земельного участка от 16 сентября 2004 года №43/04-03-13226 категория земель – земли поселений, разрешенное использование земельного участка – для временного размещения магазина из облегченных конструкций в составе торгового комплекса.

Срок действия договора установлен в течение трех лет – с 10 августа 2004 года по 10 августа 2007 года (п.6.1). По условиям п.7.1 договора действие договора прекращается по истечении срока аренды, указанного в п.6.1 договора.

Права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка №4300012921 от 4 октября 2004 года переданы Батуре Даниилу Сергеевичу по договору уступки права от 19 ноября 2011 года.

Уведомлением от 25 сентября 2014 года №11194/01 администрация муниципального образования город Краснодар заявила отказ от договора аренды земельного участка №4300012921 от 4 октября 2004 года, о чем в газете «Краснодарские известия» 6 декабря 2014 года опубликовано соответствующее информационное сообщение.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права 23-АМ №677196 от 15 апреля 2014 года и выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 14 сентября 2016 года за ответчиком зарегистрировано права собственности на нежилое здание площадью 18 м<sup>2</sup>, расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. Зиповская, 17/1, строение №1, о чем в ЕГРН 19 декабря 2013 года внесена соответствующая запись регистрации №23-23-01/719/2013-086.

Должностным лицом отдела комплексных проверок управления муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар 14 сентября

2016 года произведено обследование земельного участка, расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Зиповская, 17/1, строение №1.

В соответствующем акте №96 от 14 сентября 2016 года зафиксировано, что на земельном участке расположен объект капитального строительства (магазин) общей площадью застройки 18 м<sup>2</sup>, помещение которого использовалось для салона сотовой связи «МТС», возведенное без разрешения на строительство. Согласно сведениям из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним право собственности на указанное здание зарегистрировано за Батурой Д.С., землепользование под объектом не оформлено.

Полагая, что спорный объект является самовольной постройкой, и имеются основания для обяания индивидуального предпринимателя Батуры Д.С. осуществить его снос, истец обратился с настоящим иском в суд.

Разрешая настоящее дело, суд исходит из следующего.

Согласно ч.1 ст.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 названным Кодексом.

Статья 11 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает, что защита нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляется в судебном порядке.

Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 3 июля 2007 года №595-О-П разъяснил, что 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.

Согласно п.1 ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации, самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в п.1 ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации три признака самовольной постройки, а именно: постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (причем для определения ее таковой достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков).

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 (п.22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

В соответствии с п.5 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 9 декабря 2010 года №143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» наличие государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска о сносе этого объекта как самовольной постройки.

Удовлетворение иска о сносе самовольной постройки обеспечивает не только освобождение земельного участка от неправомерно возведенного на нем строения, но и позволяет тем самым разрешить вопрос о судьбе самого объекта недвижимого имущества и о государственной регистрации права собственности на данное имущество в тех случаях, когда запись об этом праве уже была внесена в реестр.

Определением от 2 февраля 2016 года по ходатайству ответчика была назначена и проведена судебная строительно-техническая экспертиза. Перед экспертом были поставлены вопросы: обладает ли объект признаками капитальности? Если да, то соответствует ли спорный объект строительным, градостроительным, экологическим, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, создает ли объект угрозу жизни и здоровью граждан?

Согласно заключению эксперта НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» Даниеляна С.А. №90/16.1 от 4 апреля 2017 года по первому вопросу был дан ответ, что объект не является объектом капитального строительства, при этом, спорный объект соответствует действующим градостроительным требованиям; не соответствует ст.32 правил землепользования и застройки в части своего расположения на территории общего пользования (пешеходного тротуара), при этом, месторасположение строения утверждено Постановлением мэрии города Краснодара №2648 от 31 декабря 1998 года; определение соответствия объекта требованиям строительных и санитарно-эпидемиологических норм и правил экспертом не производилось ввиду невозможности применения данных норм к некапитальным объектам; строение своим техническим состоянием не создает угрозу для жизни и здоровья граждан.

Некапитальный характер спорного строения, являясь условием, исключающим возможность обращения с требованием о сносе самовольной постройки, вместе с тем в силу п.52 Постановления от 29 апреля 2010 года №10/22 признается основанием для удовлетворения иска о признании права отсутствующим.

Иск о признании зарегистрированного права отсутствующим по смыслу п.52 Постановления от 29 апреля 2010 года №10/22 является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством. К таким случаям, в частности, относится государственная регистрация права собственности на объект, являющийся движимым имуществом.

Истец настаивал на удовлетворении требований в том виде, в котором они заявлены.

В соответствии со ст.195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Иск о сносе созданной с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил или без получения необходимых разрешений самовольной постройки, сохранение которой нарушает права и охраняемые законом интересы третьих лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан, рассматривается по правилам гражданского судопроизводства.

В соответствии со ст.196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности устанавливается в три года.

Согласно п.1 ст.200 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Передавая в 2004 году земельный участок в аренду Горобцову А.В., истец уже знал о существовании спорного объекта, поскольку и в постановлении о предоставлении земельного участка в арендное пользование и в самом договоре аренды указано, что земельный участок предоставлен для временного размещения магазина из облегченных конструкций в составе торгового комплекса.

Таким образом, истец, как уполномоченный орган, должен был знать о нарушении своего права по истечении договора аренды земельного участка – 11 августа 2007 года. Следовательно, срок исковой давности истек 11 августа 2010 года. Истец обратился с настоящим иском в суд 30 сентября 2016 года, то есть, за пределами предоставленного законом срока на судебную защиту.

Согласно правовой позиции, изложенной в п.6 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 9 декабря 2010 года №143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными

судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации», исковая давность не распространяется на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком.

Иск о сносе самовольной постройки, предъявленный в защиту своего права на земельный участок лицом, которое не лишено владения этим участком, следует рассматривать как требование, аналогичное требованию собственника или иного законного владельца об устранении всяких нарушений его прав в отношении принадлежащего ему земельного участка, не связанных с лишением владения. Поэтому к такому иску подлежат применению правила ст.208 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Аналогичные разъяснения со ссылкой на вышеприведенное информационное письмо даны также в п.13 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 октября 2016 года) – к требованию собственника земельного участка о сносе самовольной постройки, возведенной без его согласия, в случае, когда он был лишен владения этим участком, применяется общий (трехлетний) срок исковой давности, исчисляемый с момента, когда истец узнал или должен был узнать об утрате владения и о том, кто является надлежащим ответчиком.

Судом установлено, что вступившим в законную силу решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 21 июня 2017 года по делу №2-1429/17 договор аренды земельного участка №4300012921 от 4 октября 2004 года признан действующим, суд обязал регистрирующий орган восстановить запись от 12 декабря 2011 года №23-23-01/900/2011-620 о регистрации обременения на земельный участок в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара по ул. Зиповская, 17/1.

Согласно выписке из ЕГРН от 18 августа 2017 года за ответчиком 10 августа 2017 года зарегистрировано обременение в виде аренды на земельный участок на основании решения суда общей юрисдикции.

Таким образом, суд не может констатировать сохранение за администрацией владения данным земельным участком, возможности беспрепятственного доступа хотя бы на часть данного участка.

Согласно правовой позиции, изложенной в п.7 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 9 декабря 2010 года №143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации», исковая давность не распространяется на требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан.

В заключении эксперта №90/16.1 от 4 апреля 2017 года сделан вывод о том, что спорный объект не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При изложенных обстоятельствах оснований для удовлетворения заявленных требований у суда не имеется.

В связи с освобождением истца от уплаты государственной пошлины при обращении в арбитражный суд по пп.1 п.1 ст.333.37 Налогового кодекса Российской Федерации, вопрос о распределении судебных расходов в этой части судом не рассматривается. Судебные расходы по оплате судебной экспертизы в сумме 31813 рублей 4 копейки подлежат отнесению на истца в порядке ст.110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь ст. 110, 167-171, 176, 180, 181, 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Отказать администрации муниципального образования город Краснодар в удовлетворении заявленных требований.

Взыскать с муниципального образования город Краснодар в лице администрации за счет казны муниципального образования город Краснодар (ИНН 2310032246 ОГРН 1022301606799) в пользу индивидуального предпринимателя Батуры Даниила Сергеевича г. Краснодар (ИНН 230809714444 ОГРНИП 304230816100242) 31813 рублей 4 копейки – расходов на оплату судебной экспертизы.

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении одного месяца со дня его изготовления в полном объеме, если не будет подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Краснодарского края в течение месяца со дня его принятия, и в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа через Арбитражный суд Краснодарского края в двухмесячный срок с момента вступления решения в законную силу.

Судья

Е.В. Корейво