



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-8329/2017

Резолютивная часть решения оглашена 14 ноября 2017 года, решение в полном объеме изготовлено 21 ноября 2017 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Николаева А.В., при ведении протокола судебного заседания и его аудиозаписи помощником судьи Перشوгиба Е.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по исковому заявлению Администрации города Сочи (ИНН 2320037148 ОГРН 1022302934367), к обществу с ограниченной ответственностью «ШАРМ» (ИНН 2319023743 ОГРН 1022302834058), акционерному обществу «РЖД-ЗДОРОВЬЕ» (ИНН 7703715816 ОГРН 1107746105610),

о сносе самовольной постройки,

при участии: от истца- представитель по доверенности Кравченко Э.И., от ответчика (ООО «ШАРМ»)- представитель по доверенности Школьник М.И., Никоноров А.В., от ответчика (АО «РЖД-ЗДОРОВЬЕ»)- представитель по доверенности Ансаров О.Г.,

У С Т А Н О В И Л:

Администрация города Сочи обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «ШАРМ», акционерному обществу «РЖД-ЗДОРОВЬЕ» о сносе самовольной постройки.

Сторонами обеспечена явка представителя по доверенности в судебное заседание.

Обществом с ограниченной ответственностью «ШАРМ» в материалы дела представлен отзыв, согласно которому ответчик возражает относительно заявленных требований.

Акционерным обществом «РЖД-ЗДОРОВЬЕ» в материалы дела представлен отзыв, согласно которому ответчик также возражает относительно заявленных требований.

В ходе судебного заседания, открытого 14.11.2017, представителем ООО «Шарм» заявлено ходатайство об отложении судебного заседания

Ответчик указывает на необходимость отложения судебного заседания для получения сведений об итогах рассмотрения дела № А32-21995/2017.

Согласно ст. 158 АПК РФ арбитражный суд может отложить судебное разбирательство по основаниям, установленным законодательством. Однако отложение судебного заседания является правом суда, а не обязанностью.

В рамках дела №А32-21995/2017 рассматриваются требования Администрации города Сочи к обществу с ограниченной ответственностью «ШАРМ», к акционерному обществу «РЖД-здоровье» о расторжении договора от 11.07.2011 № 4900006856 о предоставлении в пользование на условиях аренды земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204029:70 общей площадью 360 кв. м, расположенного по адресу Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Приморская.

Следует отметить, что результаты дела №А32-21995/2017 не влияют на исход настоящего дела.

Суд признает заявленное ходатайство необоснованным, поскольку отложение судебного разбирательства привело бы к затягиванию процесса.

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

Согласно материалам искового заявления, АО «РЖД-ЗДОРОВЬЕ» и ООО «ШАРМ» для эксплуатации пляжного комплекса и здания кафе «Шарм» на основании договора аренды от 11.07.2011 №4900006856 предоставлен в пользование земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204029:70 площадью 2447 кв.м., расположенный по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Приморская, 3.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204029:70 находится в муниципальной собственности, отнесен к категории - земли населенных пунктов, расположен в территориальной зоне Р-1 (пляжная зона общего пользования) и ОЦ-2 (зона лечебно-оздоровительных учреждений), а также в зоне с особыми условиями использования территорий (1-ой зоне округа горно-санитарной охраны курорта) что подтверждается заключением от 17.01.2017 департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи.

Вид разрешенного использования земельного участка - для эксплуатации пляжного комплекса и здания кафе «Шарм».

Кроме того, согласно правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденными решением Городского собрания Сочи от 29.12.2009 №202, «ОЦ» - зона, имеющая особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Ответчиком в нарушение вышеуказанных требований законодательства осуществляется хозяйственная деятельность в спорном объекте.

Пунктом 1.3. договора аренды, запрещено возведение (новых) строений, а также реконструкция и изменение функционального назначения существующих зданий и сооружений без получения соответствующей разрешительной документации.

Истец указывает, что в ходе проведенного администрацией города Сочи осмотра земельного участка установлено, что объект пляжный комплекс и здание кафе «Шарм» подвергнуты самовольной реконструкции.

Так, фактически на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204029:70 по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Приморская, 3, возведены: веранда кафе «Шарм» площадью застройки 174 кв.м., частично выходящая за границы названного земельного участка на земли неразграниченной государственной собственности (ориентировочно 25 кв.м); два строения кафе «Шарм» площадью застройки 80 кв.м. и 97 кв.м., последнее из которых частично выходит за границы земельного участка на земли неразграниченной государственной собственности (ориентировочно 50 кв.м).

При этом изучением архивной документации установлено, что разрешение на строительство (реконструкцию) объекта администрацией города Сочи не выдавалось.

Учитывая, что разрешение на строительство (реконструкцию) объекта ответчиками не получено, письменное согласование не выдавалось, а также то, что частично здания объекта размещены на земельном участке, не представленном обществу в установленном порядке, следовательно, объект, как возведенный без каких-либо правовых оснований, является самовольной постройкой, подлежащей сносу.

Таким образом, ответчики, возводя указанный объект недвижимости, допустили нарушение градостроительного законодательства.

В силу статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации защите подлежит нарушенное или оспоренное право или законный интерес.

Согласно положениям статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации одним из способов защиты гражданских прав является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является 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. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу 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 Гражданского кодекса Российской Федерации ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство.

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

В силу статьи 68 Арбитражного процессуального кодекса обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Исходя из разъяснений, изложенных в пунктах 26, 28, 29 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 рассмотрении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

При этом данная норма права не подлежит применению в случаях перепланировки, переустройства (переоборудования) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

Рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Для всестороннего исследования обстоятельств дела и реализации иных задач судопроизводства в арбитражном суде, определением Арбитражного суда Краснодарского края от 05.06.2017 в рамках настоящего дела назначена судебная экспертиза.

Проведение экспертизы поручено Научно-производственному предприятию ООО «СтройТехЭкспертиза».

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1. Определить, в границах какого земельного участка расположен спорный объект- здание кафе «Шарм» (включая здание веранды кафе «Шарф» площадью застройки 174 кв.м., два строения кафе «Шарм» площадью застройки 80 кв.м. и 97 кв.м.), расположенное по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Приморская набережная, д.3? Располагается ли спорное строение за пределами земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204029:70, если да определить в какой части и на каких земельных участках?

2. Соответствует ли расположение спорного объекта правилам землепользования и застройки?

3. Не находится ли спорный объект в охранных зонах, в случае если таковые расположены в границах земельного участка?

4. Не нарушает ли сохранение указанного строения прав и законных интересов третьих лиц, в том числе смежных землепользователей?

5. Отвечает ли спорный объект признакам объекта капитального строительства?

6. Проводилась ли реконструкция вышеуказанного объекта?

7. Определить, какова этажность спорного объекта?

8. Соответствует ли спорный объект техническим и строительным нормам и правилам?

9. Соответствует ли спорный объект выданному разрешению на строительство, проектной документации и правоустанавливающим документам?

10. Не создает ли сохранение указанного строения угрозу жизни и здоровью граждан?

В материалы дела поступило экспертное заключение от 10.08.2017 № 112/16.1, согласно которому эксперт сделал следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, эксперт указывает, что выполненные исследования объекта - кафе «Шарм», расположенного по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Приморская, 3, позволили установить, что кафе «Шарм» состоит из встроенных помещений в здание литер «А», открытого строения летнего кафе и открытого строения ротонды. Между зданием литер "А" и открытым летним кафе и ротондой расположен проход общего пользования.

Площадь застройки кафе "Шарм", включающая часть здания литер "А", в которую встроены помещения кафе "Шарм", открытое летнее кафе и ротонду, составляет 380 кв.м.

Общая площадь кафе "Шарм", включающая часть здания литер "А", в которую встроены помещения кафе "Шарм", открытое летнее кафе и ротонду, составляет 326,5 кв.м.

Здание литер "А", в которое встроены помещения кафе "Шарм" и на эксплуатируемой крыше которого располагаются сооружения летнего кафе и ротонды кафе "Шарм", расположено на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204029:70.

Здание литер "А", в которое встроены помещения кафе "Шарм", выступает за границы земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204029:70 и расположено на соседнем земельном участке на площади $S=55,5$ кв.м.

Строение открытого летнего кафе выступает за границы земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204029:70 и расположено на соседнем земельном участке на площади $S=25,1$ кв.м.

Соседний земельный участок, на который выступают здание литер "А" и открытое летнее кафе является участком земли неразграниченной государственной собственности.

При ответе на второй вопрос эксперт сделал вывод о том, что кафе "Шарм", включающее помещения встроены в здание литер "А", открытые строения летнего кафе и ротонды, расположенное по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Приморская, 3, согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденных городским собранием г. Сочи от 29 декабря 2009 года № 202, находится в территориальной зоне "Р-1" - пляжная зона общего пользования и "ОЦ-2" - зона лечебно-оздоровительных учреждений, а также в зоне с особыми условиями использования территорий по природным и санитарно-гигиеническим требованиям - I зона округа горно-санитарной охраны курорта.

Кафе "Шарм" в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков, расположенное в территориальной зоне "ОЦ-2", соответствует правилам землепользования и застройки, по следующим нормативным показателям: - разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства - общественное питание; - вспомогательный вид разрешенного использования - оборудованные площадки для летних кафе.

Кафе "Шарм" в части ограничения использования земельного участка на территории зоны с особыми условиями использования территорий по природным и

санитарно-гигиеническим требованиям, отвечает требованиям, предъявляемым к территории I зоны округа горно-санитарной охраны с видом использования земельного участка под кафе, а в части использования объекта капитального строительства не отвечает требованиям территории I зоны округа горно-санитарной охраны, как кафе с количеством посадочных мест 154, при нормативном показателе не более 50 посадочных мест.

Кафе "Шарм" в части выполнения требований по величине коэффициента застройки территории земельного участка, определяемого как часть территории земельного участка, которая занята зданиями, строениями, сооружениями (%), соответствует требованиям Правил застройки г. Сочи. Коэффициент застройки территории земельного участка с кадастровый номер 23:49:0204029:70, на котором расположено кафе "Шарм", составляет 35,2%, при нормативном значении этого показателя не более 40%.

Кафе "Шарм" в части коэффициента озеленения земельного участка/ номером 23:49:0204029:70, не соответствует Правилам застройки г. Сочи.

Процент озеленения земельного участка равного 43 кв.м. обеспечивает коэффициент озеленения участка равный 1,8%, при минимальном нормативном значении 30%.

Кафе "Шарм" в части высоты здания до конька крыши соответствует требованиям Правил застройки г. Сочи, высота здания литер "А" в своей двухэтажной части составляет 7,0 м, при установлении максимальном значении 12,0 м.

Здание литер "А" кафе "Шарм" в части отступа от границ земельного участка с кадастровый номер 23:49:0204029:70 равного: по северо-восточной границе от 0,05 до 4,89 м; по северо-западной границе от 0,47 до 0,62 м, не отвечает требованиям Правил застройки г. Сочи, устанавливающим минимальный отступ от границы земельного участка до здания, строения и сооружения равный 5,0 м.

Кафе "Шарм", в части коэффициента использования территории (КИТ), определяемого согласно Правилам застройки г. Сочи как отношение суммарной площади полов в зданиях на земельном участке к площади участка, составляет 0,32, что удовлетворяет требованиям Правил застройки г. Сочи, устанавливающим эту величину максимально равной 0,6.

Эксперты считают необходимым указать, что Правила застройки г. Сочи были разработаны и внедрены в практику землепользования и застройки муниципального

образования город-курорт Сочи с 29 декабря 2009 г., то есть после того как в 2002 г. было построено здание кафе "Шарм" и в 2008 г. получено свидетельство о государственной регистрации права ООО "Шарм" на объект права кафе "Шарм" общей площадью 326,5 кв.м. Поэтому не выполненные требования по параметрам застройки, установленные Правилами застройки г. Сочи в 2009 г., а именно: количество посадочных мест кафе - нормируемое не более 50, фактическое 154; коэффициент озеленения земельного участка - нормируемый не менее 30%, фактически 1,8%; минимальный отступ от границ земельного участка - нормируемый 5,0 м, фактически от 0,05 до 4,89 м по северо-восточной и северо-западной границе земельного участка, не могут применяться к объекту капитального строительства, построенному в 2002 г.

Отвечая на третий вопрос, эксперт делает вывод о том, что зоны с особыми условиями использования территорий - охранные зоны г. Сочи, установлены Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденными городским собранием г. Сочи от 29 декабря 2009 года № 202 с изменениями и дополнениями.

Кафе "Шарм", расположенное по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Приморская, 3, согласно Правилам застройки г. Сочи находится в следующих территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий по природным и санитарно-гигиеническим требованиям: "Р-1" - пляжная зона общего пользования; "ОЦ-2" - зона лечебно-оздоровительных учреждений; I зона округа горно-санитарной охраны курорта.

Установлено, что вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства кафе "Шарм", соответствует правилам землепользования и застройки г. Сочи, а именно использование земельного участка и объекта капитального строительства в зоне "ОЦ-2" под общественное питание.

Определено, что ограничения использования земельных участков на территории зон с особыми условиями использования территорий по природным и санитарно-гигиеническим требованиям кафе "Шарм" отвечает требованиям территории I зоны округа горно-санитарной охраны, как земельный участок, используемый под кафе. Однако в части объекта капитального строительства не отвечает требованиям территории I зоны округа горно-санитарной охраны, как кафе с количеством посадочных мест более 50 (исследованиями установлено количество посадочных мест равных 154).

Эксперты считают необходимым указать, что Правила застройки г. Сочи были разработаны и внедрены в практику землепользования и застройки муниципального образования город--курорт Сочи с 29 декабря 2009 г., то есть после того как в 2002 г. было построено кафе "Шарм" и в 2008 г. получено свидетельство о государственной регистрации права ООО "Шарм" на объект права кафе "Шарм" общей площадью 326,5 кв.м. Поэтому невыполненные требования по параметрам застройки, установленные Правилами застройки г. Сочи в 2009 г. не могут распространяться на объект капитального строительства, построенный в 2002 г.

При ответе на опрос, не нарушает ли сохранение строений кафе "Шарм" прав и законных интересов третьих лиц, в том числе смежных землепользователей, эксперты указывают, что такой вопрос выходит за пределы компетенции судебного эксперта строителя, в виду чего экспертам технически невозможно ответить на поставленный судом вопрос.

Отвечая на пятый вопрос, эксперты указывают, что кафе "Шарм", завершённое строительством в 2002 г., состоит из встроенных помещений здания литер "А", открытого сооружения летнего кафе и открытого сооружения ротонды.

Между зданием литер "А" и открытым строением летнего кафе и ротонды расположен проход общего пользования.

Одно- двухэтажное здание литер "А" состоит из следующих конструктивных элементов: фундаменты - бетон; стены - монолитные железобетонные, бетонные блоки; перегородки -бетонные блоки; перекрытие - монолитное железобетонное; покрытие над помещениями 1 - (кухня, кабинет, цех, буфет, мойка, туалет, коридор) - монолитное железобетонное; покрытие над помещением 8 (зал кафе) - металлические фермы, кровля над помещениями 1 - рулонная наплаваемая (рубероид), над помещением 8 (зал кафе) натяжная тканевая конструкция по металлическим фермам.

Согласно п. 10 ст. 1 гл. 1 Градостроительного кодекса РФ здание литер "А" является объектом капитального строительства. Здание литер А" имеет прочную связь с землей в виде бетонного фундамента и не является временной постройкой, киоском, навесом либо другой подобной постройкой. В виду существующего конструктивного решения, здание литер "А" технически невозможно переместить без нанесения несоизмеримого ущерба его назначению и согласно ст. 130 "Недвижимые и движимые вещи" Гражданского кодекса РФ, оно является объектом недвижимого имущества.

Летнее кафе объекта кафе "Шарм", расположенное на эксплуатируемой кровле здания литер "А", имеет прочную связь с землей в виде покрытия, выполненного из монолитной железобетонной плиты воспринимающей нагрузки от оборудования, мебели и людей, располагающихся в летнем кафе, и передающей их опорам и стенам 1-го этажа и далее основанию через фундаменты.

В качестве ограждающей конструкции, сооружение летнее кафе имеет натяжную тканевую конструкцию кровли, несущими элементами которой являются металлические стойки и фермы.

Летнее кафе не является временной постройкой, киоском, навесом либо другой подобной постройкой и согласно п. 10 ст. 1 гл. 1 Градостроительного кодекса РФ сооружение летнее кафе является объектом капитального строительства.

При рассмотрении перемещения летнего кафе на крышу какого-либо другого здания (для определения нанесения несоразмерного ущерба сооружению нужно рассматривать перемещение сооружения в равные условия) необходимо выполнить усиление несущих конструкций здания, на которое переносится летнее кафе, от возникающих дополнительных нагрузок от оборудования, мебели и людей, с предварительным обследованием конструкций и выполнением проекта усиления. Перемещение сооружения летнего кафе без перемещения производства кафе (кухня, цех, мойка и т.д.), наносит ущерб его назначению и делает само перемещение нецелесообразным. Таким образом, в виду существующего конструктивного и технологического решения сооружения летнего кафе его перемещение без нанесения несоразмерного ущерба его назначению невозможно и согласно ст. 130 "Недвижимые и движимые вещи" Гражданского кодекса РФ оно является объектом недвижимого имущества.

Сооружение ротонды объекта кафе "Шарм", расположенное на эксплуатируемой кровле здания литер "А", имеет прочную связь с землей в виде покрытия выполненного из монолитной железобетонной плиты, воспринимающей нагрузки от оборудования, мебели и людей, располагающихся в ротонде, и передающей их опорам и стенам 1-го этажа и далее основанию через фундаменты. В качестве ограждающей конструкции, сооружение имеет вертикальные опоры под кровлю, выполненные в виде монолитных железобетонных столбов, крышу, в виде железобетонных балок и кровельное покрытие в виде натяжной тканевой конструкции по металлическому каркасу.

Сооружение ротонды не является временной постройкой, киоском, навесом либо другой подобной постройкой. Согласно п. 10 ст. 1 гл. 1 Градостроительного кодекса РФ сооружение ротонды является объектом капитального строительства. При рассмотрении перемещения ротонды на крышу какого-либо другого здания (для определения нанесения несоразмерного ущерба сооружению нужно рассматривать перемещение сооружения в равные условия) необходимо выполнить усиление несущих конструкций здания, на которое переносится ротонда, от возникающих дополнительных нагрузок от оборудования, мебели и людей, с предварительным обследованием конструкций и выполнением проекта усиления. Перемещение сооружения ротонды без перемещения производства кафе (кухня, цех, мойка и т.д.), наносит ущерб его назначению и делает само перемещение нецелесообразным. Таким образом, в виду существующего конструктивного и технологического решения сооружения ротонды ее перемещение без нанесения несоразмерного ущерба ее назначению невозможно.

Согласно ст. 130 "Недвижимые и движимые вещи" Гражданского кодекса РФ летнее кафе является объектом недвижимого имущества.

При ответе на шестой вопрос эксперт указывает, что кафе "Шарм", завершённое строительством в 2002 г., расположенное по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Приморская, 3, в период с 2002 г. по 2006 г. была выполнена перепланировка помещений встроенных в здание литер "А", а именно: увеличена площадь помещения кухни на 3,3 кв.м.; встроено в помещение мойки помещение туалета, площадью 1,4 кв.м.; встроено в помещение летнего зала помещение коридора, площадью 7,9 кв.м.; на эксплуатируемой кровле здания литер "А" появилось открытое летнее кафе площадью 105,9 кв.м. После 2006 г. в кафе "Шарм" строительных работ связанных с изменением объёмно-планировочного решения помещений встроенных в здание литер "А", а также сооружений летнего кафе и ротонды, расположенных на эксплуатируемой кровле здания литер «А», не выполнялось.

Выполненные строительные работы по изменению объёмно-планировочного решения кафе "Шарм", включая помещения встроенные в здание литер "А" и сооружения летнего кафе и ротонды, расположенные на эксплуатируемой кровле здания литер "А", в период с 2002 г. по 2006 г., являлись модернизацией кафе "Шарм", а не его реконструкцией.

Необходимо также отметить, что появившееся в период с 2002 г. по 2006 г. сооружение летнего кафе на эксплуатируемой кровле здания литер "А" не явилось

причиной выступа здания литер "А" на соседний земельный участок, являющийся неразграниченной государственной собственностью.

Сооружение летнего кафе было устроено на эксплуатируемой кровле здания литер "А" завершенного строительством в 2002 г.

При ответе на седьмой вопрос эксперт указывает, что здание литер "А" расположено на участке с уклоном и представляет собой в разных своих частях одно- и двухэтажные объемы.

В центральной части, в месте расположения помещений кухни, кабинета, цеха, буфета, мойки, туалета кафе "Шарм" здание литер "А" двухэтажное, при этом встроенные помещения в здание литер "А" кафе "Шарм" расположены на втором этаже. Проход общего пользования, сооружение летнего кафе и ротонда расположены на эксплуатируемой кровле здания литер "А".

В боковом крыле здание литер "А", в месте расположения встроенного помещения зала кафе, здание литер "А" одноэтажное.

Отвечая на восьмой вопрос, эксперт делает вывод о том, что в процессе проведения визуальных и инструментальных обследований объекта кафе "Шарм", расположенного по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Приморская, 3, выполнен комплекс обмерных работ встроенных в здание литер "А" помещений кафе "Шарм" и сооружений летнего кафе и ротонды.

Установлено, что кафе "Шарм", состоящее из встроенных в здание литер "А" помещений, сооружения летнего кафе и ротонды, общей площадью 326,5 кв.м, в части принятых архитектурно-планировочных решений соответствует действующим сводам предъявленным к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства (то есть к зданиям общественного назначения).

В части принятых конструктивных решений соответствует действующим сводам правил и строительным нормам Краснодарского края, предъявляемым к объектам капитального строительства, возводимым в местах с сейсмическим воздействием. Встроенные в здание литер "А" помещения кафе "Шарм" в части принятых архитектурно-планировочных и конструктивных решений (примененные строительные материалы), соответствует требованиям Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и требованиям Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент безопасности зданий и сооружений".

По результатам проведенного обследования строительных конструкций встроенных в здания литер "А" помещений кафе "Шарм", сооружений летнего кафе и ротонды, видимые дефекты и повреждения, которые могут снизить прочностные характеристики конструкций и повысить их деформативность, а также ухудшить эксплуатационное состояние здания, отсутствуют.

По результатам проведенного обследования встроенных в здания литер "А" помещений кафе "Шарм", сооружений летнего кафе и ротонды, в процессе проводимого экспертного осмотра определено отсутствие характерных трещин, перекосов частей здания, разломов стен и прочих повреждений и деформаций, свидетельствующих о неудовлетворительном состоянии основания.

Также по результатам проведенного обследования строительных конструкций встроенных в здания литер "А" помещений кафе "Шарм", сооружений летнего кафе и ротонды и оценки их технического состояния по внешним признакам определено:

- видимые дефекты, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций, на момент обследований отсутствуют;
- повреждения несущих конструкций, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций, на момент обследований отсутствуют;
- характерные деформации здания и его отдельных строительных конструкций (прогибы, крены, выгибы, перекосы, разломы и т.д.) на момент обследований отсутствуют.

Объект кафе "Шарм", в соответствии с действующими требованиями свода правил по проектированию и строительству СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений", находится в работоспособном состоянии - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

При ответе на девятый вопрос эксперт указывает, спорный объект, кафе "Шарм", включающий встроенные помещения в здание литер "А", сооружение летнего кафе и ротонды, общей площадью 326,5 кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204029:70 по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Сочи,

Центральный район, ул. Приморская, 3, соответствует правоустанавливающим и правоудостоверяющим документам, а именно свидетельству о государственной регистрации права 23 АД 777902 от 25.04.2008 г., выданному Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю, и Договору аренды № 4900006856 от 1107.2011.

Из-за непредставления сторонами по ходатайству экспертов проектной и разрешительной документации на здание кафе "Шарм" определить его соответствие разрешению на строительство и проектной документации экспертам технически невозможно.

Отвечая на десятый вопрос, эксперты отмечают, что кафе "Шарм", включая встроенные помещения в здание литер "А" и сооружения летнего кафе и ротонды, расположенные по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Приморская, 3, в соответствии с действующими требованиями СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений", находятся в работоспособном состоянии - категория технического состояния, при которой некоторые из оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, в железобетоне по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

Следовательно, кафе "Шарм", включая помещения встроенные в здание литер "А", сооружение летнего кафе и сооружение ротонды, расположенное по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Приморская, 3, своим техническим состоянием (работоспособное состояние), угрозу для жизни и здоровья граждан не создает.

Согласно исковому заявлению, что также подтверждается пояснениями представителя истца, основанием для предъявления иска о сносе спорной пристройки, является отсутствие выданного разрешения на её возведение.

В соответствии с пунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под реконструкцией объектов капитального строительства понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей, в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства.

Частью 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Пунктом 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что выдача разрешения на строительство не требуется в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

С учетом выводов эксперта о произведенных работах (ответы на вопросы № 6), которые не были опровергнуты истцом, суд приходит к выводу о том, что выдача разрешения на перепланировку в отношении спорного объекта не требовалась.

Кроме того, в ходе исследования представленного экспертного заключения следует отметить, что увеличение эксплуатируемой площади спорного объекта обусловлено непосредственно использованием ответчиком кровли спорного объекта.

В силу п. 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" положения статьи 222 ГК РФ не распространяются на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

Относительно довода истца о том, что спорный объект создан на самовольно занятом земельном участке, суд отмечает следующее.

Материалами дела подтверждается, что образование земельного участка необходимого для эксплуатации здания кафе ООО «Шарм», встроенного в здание лит. А, производилось в период с 2009 года по 2011 года Администрацией г. Сочи по основаниям, предусмотренным ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Постановка земельного участка на кадастровый учет осуществлена 05.02.2009, согласно представленному в материалы дела кадастровому паспорту.

После образования земельного участка площадью 2 447 кв.м. и государственной регистрации на него права муниципальной собственности между администрацией г. Сочи и ООО «Шарм», а так же ОАО «РЖД-ЗДОРОВЬЕ» заключён договор аренды

№ 4900006856 от 11.07.2011 со множественностью лиц на стороне арендатора о предоставлении земельного участка общей площадью 2447 кв.м. с кадастровым номером 23:49:0204029:70 в пользование для обеспечения эксплуатации здания лит. А со встроенным кафе.

С учётом выводов экспертов о том, что здание лит. А. с помещениями кафе не подвергалось в период с 2008 года и до момента фактического обследования каким-либо техническим изменениям, влекущим за собой его реконструкцию и увеличение площади застройки, выступ за границы земельного участка площадью 2447 кв.м. является следствием кадастровой ошибки, допущенной при формировании земельного участка, что также подтверждается представленным в материалы дела Заключением кадастрового инженера Беляева И.О. от 23.10.2017.

Кроме того, следует отметить, что согласно Письму Минэкономразвития РФ от 31.08.2011 N ОГ-Д23-1168, один объект недвижимости (площадной объект) может быть размещен только на одном земельном участке, предоставленном для строительства, а не на нескольких земельных участках, так как при размещении здания, строения, сооружения на нескольких смежных земельных участках нарушаются требования градостроительных и строительных норм и правил, а также принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков в соответствии со ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, спорный объект не обладает признаками самовольной постройки:

- выявленное изменение параметров спорного объекта было вызвано его перепланировкой и переустройством, которые не затронули конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом, в связи с чем получение разрешения на перепланировку не требовалось;

- выступ за границы земельного участка связан с ошибкой при формировании последнего, так как площадь застройки спорного объекта не менялась с момента его создания, а земельный участок под ним был сформирован позднее;

- правила землепользования и застройки г. Сочи не могут быть применимы в данном случае, так как спорный объект был построен ранее их вступления в силу.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о необоснованности заявленных исковых требований.

Относительно заявленного ответчиками пропуска администрацией срока исковой давности, суд отмечает следующее.

В соответствии с выраженной в пункте 6 Информационного письма от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» правовой позицией, 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 статьи 208 ГК РФ.

Согласно правовой позиции, сформированной ФАС Северо-Кавказского округа в постановлениях от 11.09.2013 по делу N А32-23023/2012 и от 16.12.2013 по делу N А32-21683/2011, в ГК РФ отсутствует прямое деление владения на опосредованное и непосредственное, в то же время закон различает владение другого лица по воле собственника (законное владение, статья 305 ГК РФ) и владение без воли собственника (незаконное владение, статья 234 ГК РФ). Собственник утрачивает владение в том случае, когда имущество находится у незаконного владельца. Когда имущество находится у законного владельца, спорное имущество из владения собственника не выбывает, так как собственник сохраняет контроль над ним и имеет возможность получить обратно без обращения в суд.

Данная правовая позиция отражена в пункте 3 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» (далее - информационное письмо от 15.01.2013 № 153). При сохранении такого владения истцом (собственником) требования о защите его нарушенных прав не могут быть рассмотрены как виндикационные и исковая давность к ним не применима.

В обоснование требований администрация ссылается на то, что спорный объект возводится на земельном участке, принадлежащем ответчику на праве аренды.

При таких обстоятельствах суд оценивает заявленное истцом требование о сносе спорного строения как самовольной постройки в качестве негаторного иска, на который не распространяется исковая давность.

Кроме того, суд отмечает, что Администрация муниципального образования город Краснодар обратилась с заявлением о принятии обеспечительных мер о принятии обеспечительных мер в виде:

принятии обеспечительных мер, а именно:

1) Наложить арест на двухэтажный жилой дом с кадастровым номером 23:43:0116051:1063 площадью 277,3 кв.м, расположенный по ул. Семеновской, 30/1 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара и на земельный участок площадью 755 кв.м с кадастровым номером 23:43:0116051:976 по вышеуказанному адресу,

2) Запретить Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять какие-либо регистрационные действия с двухэтажным жилым домом с кадастровым номером 23:43:0116051:1063, расположенным на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0116051:976 по ул. Семеновской, 30/1 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара;

3) Запретить ИП Свистову Александру Сергеевичу и другим лицам производство строительных и иных работ на земельном участке по ул. Семеновской, 30/1 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, кроме работ, связанных со сносом спорной постройки.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 14.04.2017 приняты следующие обеспечительные меры:

1. Запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю совершать регистрационные действия в отношении здания кафе «Шарм» (включая здание веранды кафе «Шарф» площадью застройки 174 кв.м., два строения кафе «Шарм» площадью застройки 80 кв.м. и 97 кв.м.), расположенное на земельном участке площадью 2447 кв.м. с кадастровым номером 23:49:0204029:70, по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Приморская набережная, д.3 до разрешения настоящего дела по существу.

2. Запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю совершать регистрационные действия по регистрации прав на земельный участок площадью 2447 кв.м. с кадастровым номером 23:49:0204029:70, расположенный по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Приморская набережная д.3 до разрешения настоящего дела по существу.

Согласно п. 25 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 55 от 12.10.2006 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер» исходя из части 5 статьи 96 АПК РФ, в случае отказа в удовлетворении иска, оставления иска без рассмотрения, прекращения производства по делу обеспечительные меры сохраняют свое действие до вступления в законную силу соответствующего судебного акта. В связи с этим арбитражный суд вправе указать на отмену обеспечительных мер в названных судебных актах либо после их вступления в силу по ходатайству лица, участвующего в деле, вынести определение об отмене обеспечительных мер.

Судебные расходы на проведение экспертизы, надлежит возложить на истца как на неправую сторону.

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

Р Е Ш И Л:

Ходатайства общества с ограниченной ответственностью «ШАРМ» (ИНН 2319023743 ОГРН 1022302834058) об отложении, а также о приостановлении производства по делу отклонить.

В удовлетворении исковых требований отказать.

Взыскать с муниципального образования город Сочи, в лице администрации (ИНН 2320037148 ОГРН 1022302934367), за счет казны, в пользу общества с ограниченной ответственностью «ШАРМ» (ИНН 2319023743 ОГРН 1022302834058) расходы на оплату проведения судебной экспертизы в размере 96 575, 30 руб.

Обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Краснодарского края от 21 марта 2017 года, в виде

запрещения Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю совершать регистрационные действия в отношении здания кафе «Шарм» (включая здание веранды кафе «Шарф» площадью застройки 174 кв.м., два строения кафе «Шарм» площадью застройки 80 кв.м. и 97 кв.м.), расположенное на земельном участке площадью 2447 кв.м. с кадастровым номером 23:49:0204029:70, по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Приморская набережная, д.3 до разрешения настоящего дела по существу;

запрещения Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю совершать регистрационные действия

по регистрации прав на земельный участок площадью 2447 кв.м. с кадастровым номером 23:49:0204029:70, расположенный по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Приморская набережная д.3 до разрешения настоящего дела по существу;

отменить.

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.

Судья

А.В. Николаев