



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
350063, г. Краснодар, ул. Пастовая, д. 32
E-mail: info@krasnodar.arbitr.ru
<http://krasnodar.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е
Дело № А32-46262/2016

г. Краснодар

«31» октября 2017 года

Резолютивная часть решения объявлена «18» октября 2017 года.

Полный текст решения изготовлен «31» октября 2017 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Григорьевой Ю.С., при ведении протокола судебного заседания и его аудиозаписи помощником судьи Мовсесян А.О., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по исковому заявлению администрации муниципального образования город Краснодар, к индивидуальному предпринимателю Козыревой Оксане Георгиевне (ИНН 230800315149), о сносе самовольной постройки, при участии в итоговом судебном заседании индивидуального предпринимателя Козыревой Оксаны Георгиевны – лично (паспорт), а также её представителя – Бабич В.А. (доверенность от 16.01.2017 г.),

УСТАНОВИЛ:

администрация муниципального образования город Краснодар (далее-истец) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к индивидуальному предпринимателю Козыревой Оксане Георгиевне об обязанности осуществить снос объекта капитального строительства (пристройку), площадью 71,20 кв.м к квартире № 118 по ул. 70-летия Октября, 34, в Западном внутригородском округе г. Краснодара в течение одного месяца с момента вступления в силу решения суда. В случае если ответчик не исполнит решение суда в указанный срок, предоставить истцу право самостоятельного совершения необходимых действий по сносу пристройки за свой счет, с отнесением на ответчика понесенных расходов.

Исковые требования со ссылкой на статью 222 Гражданского кодекса Российской Федерации мотивированы тем, что, по мнению истца, ответчиком самовольно без разрешительной документации осуществлено строительство указанного объекта недвижимости, что является признаком самовольной постройки.

Истец, будучи извещенным надлежащим образом о времени и месте проведения судебного разбирательства, явку представителя не обеспечил. По правилам статей 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса РФ, отсутствие лица, участвующего в деле, извещенного надлежащим образом о времени и месте проведения судебного заседания, не является препятствием для рассмотрения спора. Поэтому судебное разбирательство проведено без участия указанного лица.

Исследовав и оценив материалы дела в совокупности по правилам статей 71, 162 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований, исходя при этом из следующего.

Принцип состязательности судопроизводства в арбитражном суде, закрепленный в статье 9 Арбитражного процессуального кодекса РФ, предполагает, что каждое лицо, участвующее в деле, вправе представлять суду доказательства, обосновывающие его правовую позицию по делу, а также высказывать свои доводы и соображения в отношении доказательств и доводов другой стороны. В соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Согласно части 3 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса РФ арбитражный суд, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, осуществляет руководство процессом, разъясняет лицам, участвующим в деле, их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершения или несовершения ими процессуальных действий, оказывает содействие в реализации их прав, создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законов и иных нормативных правовых актов при рассмотрении дела.

Обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права (часть 2 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса РФ).

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

По правилам частей 1, 2 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке,

установленном Кодексом. В случаях, предусмотренных Кодексом, в арбитражный суд вправе обратиться и иные лица.

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

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

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

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

По ходатайству истца определением суда от 03 июля 2017 года была назначена комплексная судебная экспертиза, ввиду чего производство по делу приостанавливалось до получения заключения эксперта, и было возобновлено определением суда от 26 сентября 2017 года.

В заключении экспертов указано следующее. В процессе проведения экспертного осмотра, был выполнен комплекс геодезических измерений по координированию фактических границ здания пристройки к квартире N 118 по ул. им. 70-летия Октября, 34, в

г. Краснодаре, с целью установления ее месторасположения и площади застройки. По результатам выполненных геодезических измерений и их камеральной обработки, установлена площадь застройки здания пристройки к квартире № 118 по ул. им. 70-летия Октября, 34, в г. Краснодаре, в соответствии с действующими требованиями пункта «Г.7» приложения «Г» (обязательное) СП 118.13330.2012, то есть по внешнему обводу в уровне ее цоколя, включая все выступающие части (ступени и пандус), равной 76,86 кв.м. По результатам сравнения полученных данных измерений и сведений государственного кадастра недвижимости, установлено, что здание пристройки к квартире №118 по ул. им. 70-летия Октября, 34 в г. Краснодаре, общей площадью 71,20 кв.м, площадью застройки 76,86 кв.м, находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206004:85. Схема расположения и координаты поворотных точек здания пристройки к квартире №118 по ул. им. 70-летия Октября, 34 в г. Краснодаре, в границах земельного участка кадастровым номером 23:43:0206004:85, приведены на рисунке №9 заключения.

Экспертом установлено, что нежилое здание пристройки к квартире №118 по ул. им. 70-летия Октября, 34 в г. Краснодаре, является объектом капитального строительства, объектом недвижимого имущества. Конструктивная схема - здание со стальным каркасом. Нежилое здание пристройки в своем составе имеет одно помещение площадью 71,20 кв.м. Сообщение помещения пристройки с помещениями квартиры №118 осуществляется посредством дверных проемов организованных в ранее существовавших оконных проемах помещений квартиры №№ 2, 3, 4, путем демонтажа подоконных частей проемов. Конструктивная связь между зданием пристройки и многоквартирным жилым домом по ул. им. 70-летия Октября, 34 отсутствует. Также по результатам проведенного экспертного осмотра и натурных измерений, экспертом установлено следующее конструктивное решение нежилого здания пристройки к квартире №118:

- фундамент- монолитный бетонный ленточный сечением 450 x 1100(h) мм, глубиной заложения от прилегающей отметки земли 550 мм. Поверх монолитной бетонной ленты выполнена монолитная бетонная плита толщиной 250 мм по песчаному основанию;
- стойки каркаса - стальной прямоугольный замкнутый профиль сечением 80x80 мм (одна стойка выполнена сечением 80x40 мм), установленные с переменным шагом. Стальные стойки каркаса, установленные вдоль фасадной части пристройки, обложены кирпичной кладкой сечением 380x380 мм;
- балки - стальной прямоугольный замкнутый профиль сечением 80x80 мм;
- перекрытие - фермы из стального прямоугольного замкнутого профиля сечением 20x40 мм;

- кровля - металлические профилированные листы по металлической обрешетке с закладкой в межферменное пространство минераловатных плит утеплителя;
- наружные ограждающие конструкции - стоечно-ригельная система с заполнением стеклопакетами. Подоконная часть на высоту 450 мм выполнена из кирпича (кирпич глиняный обыкновенный) толщиной 120 мм;
- наружные ограждающие конструкции по осям Б и 3 - кирпичная кладка (кирпич глиняный обыкновенный) толщиной 120 мм на всю высоту;
- полы - керамическая напольная плитка по стяжке толщиной 50 мм;
- потолки - полотно ПВХ по направляющим (натяжной потолок);
- наружные поверхности стен жилого дома в помещении пристройки - поверхности стен облицованы гипсокартонными листами толщиной 12 мм по алюминиевому каркасу;
- дверные проемы - заполнение проемов дверными блоками из ПВХ;
- электропроводка - проводка в гофре к оконечному оборудованию.

Все соединения стальных конструкций здания пристройки выполнены сварными (сварные швы).

Экспертом установлено, что нежилое здание пристройки к квартире №118 по ул. им. 70-летия Октября, 34 в г. Краснодаре, в соответствии определением термина «строительство», приведенном в п. 13 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, является новым объектом недвижимого имущества, созданном в период с 2009 по 2015 г.г.

Эксперт пришел к выводу о том, что отступы здания пристройки к квартире №118 от границ земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206004:85, отделяющих земельный участок от территории общего пользования, составляют менее чем 5,0 м (см. рис. №9), что противоречит требованиям ст. 32 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар.

Спорный объект является объектом недвижимости, созданным после 01.01.1995 года. В связи с чем, применение к спорным правоотношениям положений Гражданского кодекса Российской Федерации о самовольных постройках обоснованно. Порядок легитимации самовольной постройки установлен статьей 222 ГК РФ, в силу положений которой самовольность постройки может быть констатирована в том случае, если недвижимое имущество создано на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо создано без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Наличие одного из выше перечисленных условий достаточно для признания постройки самовольной.

Возведение самовольной постройки является правонарушением, в силу чего не порождает правовых последствий, предусмотренных пунктом 1 статьи 218 ГК РФ в виде возникновения права собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов. Напротив, согласно пункту 2 статьи 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

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

Избранный способ защиты нарушенного права должен быть разумным и соразмерным допущенному нарушению.

Ответчиком не приведено объективных и уважительных причин, по которым он не мог своевременно, до начала строительства, обратиться за получением разрешения на строительство, а также за разрешением на ввод спорного объекта в эксплуатацию после его возведения.

В материалы дела не представлены доказательства того, что предпринимателю кем-либо чинились препятствия в получении разрешения на строительство или в получении такого разрешения ему было необоснованно отказано до начала возведения постройки либо в ходе её осуществления. Таким образом, причиной отсутствия необходимой разрешительной документации на строительство спорного объекта, в рассматриваемом деле, явилась небрежность застройщика.

Объект возведен ответчиком на земельном участке, не принадлежащем ответчику и не отведенном для целей строительства в установленном законом порядке.

При указанных обстоятельствах заявленные иски являются обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Заявление ответчика о неподведомственности спора арбитражному суду, отклоняется судом, поскольку спорным объектом является не квартира, а пристройка к квартире. Заключение эксперта установлено, что данная пристройка является нежилым зданием, и, следовательно, не предназначена для проживания ответчика и не затрагивает его право на жилище, а связано с осуществлением ИП Козыровой О.Г. предпринимательской деятельности. В пользу данного обстоятельства свидетельствуют предшествующие действия ответчицы, которая инициировала также перевод квартиры № 118 (к которой выполнена пристройка) из жилого фонда в нежилой фонд, и пыталась легализовать изменения упомянутого жилого помещения в суде общей юрисдикции с целью осуществления своей предпринимательской деятельности и использования

квартиры № 118 по нежилому назначению, что следует из текста решения Ленинского районного суда г. Краснодара от 12 июля 2016 г. по делу № 2-4889/2016

Кроме того, эксперт в заключении указал, что пристройка, сноса которой требует истец в настоящем споре, не имеет конструктивной связи с многоквартирным жилым домом по ул. им. 70-летия Октября, 34, и с квартирой ответчицы.

Таким образом, отсутствуют основания для прекращения производства по делу, предусмотренные ст. 150 АПК РФ.

Судебные расходы в виде государственной пошлины и оплаты судебной экспертизы подлежат отнесению на ответчика, как на сторону, не правую в споре.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 27, 110, 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении ходатайства ответчика о прекращении производства по делу – отказать.

Дополнительные письменные доказательства приобщить к материалам дела.

Исковые требования удовлетворить.

Обязать ИП Козыреву Оксану Георгиевну (ИНН 230800315149) снести объект капитального строительства (пристройку), площадью 71,20 кв.м к квартире № 118 по ул. 70-летия Октября, 34, в Западном внутригородском округе г. Краснодара в течение одного месяца с момента вступления в силу решения суда. В случае если ответчик не исполнит решение суда в указанный срок, предоставить истцу право самостоятельного совершения необходимых действий по сносу пристройки за свой счет, с отнесением на ответчика понесенных расходов.

Перечислить с депозита Арбитражного суда Краснодарского края НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» вознаграждение за проведенную судебную экспертизу в размере 68 362 рубля 21 коп. по банковским реквизитам:

р/с № 40702810630000009002 в ПАО «Сбербанк», г. Краснодар;

к/с № 30101810100000000602;

БИК 040349602;

ИНН 2311185069; КПП

231101001;

получатель НПП ООО «СтройТехЭкспертиза».

Взыскать с ИП Козыревой Оксаны Георгиевны (ИНН 230800315149) в пользу администрации МО г. Краснодар (ОГРН 1022301606799) 68 362 рубля 21 коп. расходов на оплату судебной экспертизы.

Взыскать с ИП Козыревой Оксаны Георгиевны (ИНН 230800315149) в доход федерального бюджета 6 000 рублей – государственную пошлину за рассмотрение дела в арбитражном суде, от уплаты которой истец был освобожден при подаче иска в силу закона.

Исполнительные листы выдать в установленном порядке после вступления в силу решения суда.

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении одного месяца со дня его изготовления в полном объёме, 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 в месячный срок со дня его принятия через Арбитражный суд Краснодарского края в порядке, определенном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судья

Ю.С. Григорьева