



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-13721/2017

Резолютивная часть решения оглашена 25 октября 2017 года, решение в полном объеме изготовлено 09 ноября 2017 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Николаева А.В., при ведении протокола судебного заседания и его аудиозаписи помощником судьи Першогоуба Е.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по исковому заявлению

администрации муниципального образования город Краснодар (ИНН 2310032246 ОГРН 1022301606799)

к индивидуальному предпринимателю Свистову Александру Сергеевичу (ИНН 231105344830 ОГРНИП 311231128700072)

о сносе самовольной постройки,

от истца- не явился, извещен, от ответчика- представитель по доверенности Мищенко М.Е.

У С Т А Н О В И Л:

Муниципальное образование город Краснодар в лице Администрации обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Свистову Александру Сергеевичу о сносе самовольной постройки.

Ответчик обеспечил явку своего представителя в судебное заседание.

ИП Свистовым А.С. в материалы дела представлен отзыв, согласно которому ответчик возражает относительно заявленных требований.

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

В ходе осуществления муниципального контроля за соблюдением земельного законодательства управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар визуально установлено, что на

огражденном земельном участке по ул. Семеновской 30/1 в Прикубанский внутригородском округе города Краснодара расположен двухэтажный жилой дом площадью 277,3 кв.м., с кадастровым номером 23:43:0116051:1063, принадлежащий на праве собственности ИП Свистову А.С.

Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования города Краснодар утвержден градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 23:43:0116051:976 по указанному адресу №Ru23306000-00000000003808 и выдано разрешение на строительство от 29.12.2014 № Ru23306000-3839-р одноэтажного административного здания площадью застройки 149,9 кв.м., площадь здания 114,54 кв.м.

По информации администрации Прикубанского внутригородского округа города Краснодара разрешение на строительство двухэтажного жилого дома площадью 277,3 кв.м. на земельном участке по ул. Семеновской, 30/1в городе Краснодар не выдавалось.

Как указывает истец, в отношении спорного объекта по ул. Семеновской, 30/1в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара присутствует следующий квалифицирующий признак- возведение спорного объекта без разрешения на строительство.

Истец полагает, что спорное строение возведено ответчиком на земельном участке в отсутствие разрешения на строительство, с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, вследствие чего является самовольной постройкой и подлежит сносу в установленном порядке.

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

В соответствии с частью 1 статьи 27 АПК РФ арбитражному суду подведомственны дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно части 2 статьи 27 АПК РФ арбитражные суды разрешают экономические споры и рассматривают иные дела с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющих статус индивидуального предпринимателя, приобретенный в установленном законом порядке (далее - индивидуальные предприниматели), а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными федеральными законами, с участием Российской Федерации, субъектов Российской

Федерации, муниципальных образований, государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, образований, не имеющих статуса юридического лица, и граждан, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя.

На основании статьи 28 АПК РФ арбитражные суды рассматривают в порядке искового производства возникающие из гражданских правоотношений экономические споры и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными федеральными законами, другими организациями и гражданами.

Для отнесения гражданского спора к подведомственности арбитражного суда возникший спор должен носить экономический характер, то есть спорное материальное правоотношение должно возникнуть в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

Суд указывает, что, несмотря на то, что в технической документации спорный объект указан как «жилой дом», сторонами не представлено доказательств того, что ответчик возвел спорный объект непосредственно для себя и с целью проживания в нём, а не с целью ведения предпринимательской либо иной экономической деятельности, то есть подтверждения того, что спор не носит экономического характера.

В свою очередь, суд выносил вопрос о подведомственности спора на обсуждение сторон. Представители истца и ответчика, в ходе судебного заседания, высказались о подведомственности дела Арбитражному суду Краснодарского края.

На основании вышеизложенного, у суда отсутствуют основания для прекращения производства по делу, дело подлежит рассмотрению по существу.

Согласно части 1 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Статьей 125 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что от имени муниципальных образований в суде могут выступать органы местного

самоуправления в соответствии с их компетенцией. В случае возведения самовольной постройки имеет место нарушение прав муниципального образования по распоряжению муниципальными землями и правомочий по регулированию и планированию застройки территории муниципального образования, что дает истцу право предъявить настоящий иск.

В 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.

12.09.2012 между Администрацией муниципального образования город Краснодар и Анпольским А.Ф. заключен договор аренды № 4300018907, предметом которого являлось предоставление во временное владение и пользование земельного участка, площадью 755 кв.м., расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Семеновская, 30/1, кадастровый номер 23:43:0116051:976.

П. 1.3 договора аренды установлено, что земельный участок предоставляется для строительства административного здания (площадью не более 150 кв.м.).

09.02.2015 между Рыженко Т.Е. и Свистовым А.С. заключен договор уступки права аренды земельного участка № 4300018907 от 12.09.2012.

П. 1.2 договора установлено, что земельный участок предоставляется для строительства административного здания.

Согласно Выписке из ЕГРН от 22.03.2017 № 23/237/002/2017-7723, арендатором земельного участка с кадастровым номером 23:43:0116051:976 является Свистов Александр Сергеевич.

В соответствии с нормами статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также положениями статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство.

29.12.2014 администрацией выдано разрешение на строительство № Ru23306000-3839-р, в соответствии с которым на земельном участке по ул. Семеновская, 30/1 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара разрешено строительство административного здания.

В соответствии с представленной Выпиской из ЕГРН от 22.03.2017 № 23/23/002/2017-7722 собственником жилого дома с кадастровым номером 23:43:0116051:1063, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Семеновская, 30/1, является Свистов А.С. Право собственности зарегистрировано в упрощенном порядке, на основании декларации об объекте недвижимости, как на садовый (дачный) дом.

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.

Рассматривая иски о сносе самовольной постройки, 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 28.06.2017 по делу назначена судебная экспертиза, производство по делу приостановлено до получения экспертного заключения.

Проведение экспертизы поручено ООО «СтройТехЭкспертиза».

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1. Определить в границах какого земельного участка расположен спорный объект- двухэтажный жилой дом, площадью 277,3 кв.м., с кадастровым номером 23:43:0116051:1063, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Семеновская, 30/1?

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 спорного объекта прав и законных интересов третьих лиц, в том числе смежных землепользователей и собственников объектов недвижимости, расположенных на земельном участке под спорным объектом?

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

6. Соответствуют ли спорный объект выданному разрешению на строительство и проектной документации (при их наличии)?

7. Не создает ли сохранение указанного спорного объекта угрозу жизни и здоровью граждан?

В материалы дела поступило экспертное заключение от 28.08.2017 № 122/16.1, согласно которому эксперт сделал следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, эксперт указывает, что выполненные геодезические измерения объекта исследования позволили установить, что данный жилой дом расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0116051:976.

По результатам проведенных геодезических измерений установлено, что площадь застройки двухэтажного жилого дома, включающая здание литер «А»- жилой дом, литер «а»- террасу, крыльцо, составляет 278,64 кв.м.

Двухэтажный жилой дом, общей площадью 277,3 кв.м., РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Семеновская, 30/1, соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п. 6, предъявляемым к строениям, находящимся в функциональной (территориальной) зоне «Ж. 1.1» (Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города

Краснодара) в части разрешенного использования, допустимой этажности, допустимой высоты объекта и максимального процента застройки территории земельного участка.

Определенное экспертами нарушение в части отсутствия минимального отступа строения до границы смежных земельных участков (равного 3 м.), выраженное в виде расположения исследуемого двухэтажного жилого дома от межевой границы с соседним земельным участком с кадастровым номером 23:43:0116051:972 на расстоянии от 0,24 до 0,28 м, является устранимым, и может быть незамедлительно устранено, при наличии нотариального удостоверенного согласия собственника смежного земельного участка на размещение возводимого объекта по межевой границе.

Расстояние от наружной стены жилого дома литер «А» до фасадной границы земельного участка (вдоль ул. Семеновской), составляет: 7,2 м., что соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в подразделе 1.1 раздела 1 части II статьи 32 правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, в части минимального отступа строения от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, равного 3,0 м., при этом наружная стена части жилого дома литер «А» в виде помещения №2 (гараж) расположена по фасадной границе земельного участка (вдоль ул. Семеновской), что не соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в подразделе 1.1 раздела 1 части II статьи 32 правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, в части минимального отступа строения от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, равного 3,0 м.

Проанализировав материалы представленного арбитражного дела № А32-13721/2017 экспертами определено, что, данные кадастрового паспорта и кадастровой выписки на земельный участок, а также данные информационного центра по обеспечению градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар от 20.03.2015, не содержат сведений об охранных зонах, расположенных в границах земельного участка, с кадастровым номером 23:43:0116051:976. Таким образом, учитывая вышеизложенное, эксперты приходят к выводу о том, что спорный объект - двухэтажный жилой дом, общей площадью 277,3 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Семеновская, 30/1, не находится в каких-либо охранных зонах.



Вопрос, не нарушает ли сохранение двухэтажного жилого дома, общей площадью 277,3 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Семеновская, 30/1, прав и законных интересов третьих лиц, в том числе смежных землепользователей, выходит за пределы компетенции судебного эксперта строителя, в виду чего экспертам технически невозможно ответить на поставленный судом вопрос.

Двухэтажный жилой дом, общей площадью 277,3 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Семеновская, 30/1, в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствует действующим сводам правил, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства (то есть к жилым зданиям). 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. В части примененных строительных материалов соответствует действующим требованиям Федерального закона от 22.07.08 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и в части обеспечения экологической безопасности требованиям Федерального закона от 30.12.09 № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений».

Двухэтажный жилой дом, общей площадью 277,3 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский. внутригородской округ, ул.Семеновская, 30/1 не соответствует разрешению на строительство № RU23306000-3839р от 29.12.2014 г., в части: назначения, этажности, общей площади и площади застройки спорного объекта.

Экспертами в ходе проведения исследований по объекту двухэтажный жилой дом, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Семеновская, 30/1, было заявлено ходатайство о предоставлении проектной и разрешительной документации на указанный объект. Ходатайство экспертов по настоящий момент времени не было удовлетворено. Таким образом, экспертам технически невозможно ответить на вопрос о соответствии спорного объекта проектной документации.

Двухэтажный жилой дом, общей площадью 277,3 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул.

Семеновская, 30/1, 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. Следовательно, двухэтажный жилой дом, площадью 277,3 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Семеновская, 30/1, своим техническим состоянием (работоспособное состояние), угрозу для жизни и здоровья граждан не создает.

Ответчик, возражая относительно заявленных требований, с учетом представленного экспертного заключения отмечает, что установленное экспертами несоответствие объекта требованиям правил застройки и землепользования в части минимального отступа от фасадной границы земельного участка не является существенным, поскольку согласно содержанию заключения указанный отступ не соблюден лишь в части размещения передней стенки помещения гаража, который является вспомогательным объектом капитального строительства с длиной передней стенки всего 7,26 м.

Суд отклоняет вышеуказанный довод ответчика, как противоречащий представленной в материалы дела проектной документации, согласно которой площадь жилого дома включает в себя площадь гаража, который конструктивно неразрывно связан с жилым домом, представляет с ним одно целое.

Суд отмечает, что ответчиком в нарушение ст. 65 АПК РФ не представлено доказательств, подтверждающих строительство спорного объекта с получением разрешительной документации в установленном порядке.

Представленное в материалы дела разрешение на строительство № Ru23306000-3839-р, в соответствии с которым на земельном участке по ул. Семеновская, 30/1 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара разрешено строительство административного здания, не может служить в качестве основания, легализующего строительство спорного объекта- здания жилого дома, площадью 277,3 кв. м., кадастровый номер 23:43:0116051:1063, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Семеновская, д. 30/1.

В ходе исследования материалов дела судом установлено, что ответчиком не принимались надлежащие, то есть исчерпывающие, меры к легализации спорного объекта. Не обращался к уполномоченному органу за внесением соответствующих изменений в выданное разрешение на строительство.

Таким образом, суд приходит к следующим выводам.

Земельный участок под спорным объектом не предоставлялся под строительство жилого дома – договор аренды земельного участка предусматривал строительство административного здания.

Размещение спорного объекта не соответствует правилам застройки, действующим на территории г. Краснодара, в части минимального отступа строения (фасадной стены гаража) от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования.

Разрешение на строительство спорного объекта не выдавалось. Мер к легализации спорного объекта ответчик не предпринимал.

Право собственности на спорный объект зарегистрировано в упрощенном порядке, на основании декларации об объекте недвижимости, что не соответствует действующему законодательству, с учетом назначения земельного участка (для индивидуального жилищного строительства).

На основании изложенного суд приходит к выводу о самовольности спорного объекта и обоснованности требований истца о его сносе.

При этом требования истца об обязанности внести в ЕГРН запись о прекращении права собственности Свистова А.С. на двухэтажный жилой дом площадью 277,3 кв.м, расположенный по ул. Семеновской 30/1 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара не подлежат удовлетворению, поскольку в соответствии с правовой позицией, изложенной в совместном Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22, в случае удовлетворения требования о сносе недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано, в мотивировочной части решения суда должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой. Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку (абз. 2 п. 23 указанного Постановления). Таким образом, указанное требование не подлежит удовлетворению, так как является избыточным.

Так как, денежные средства на оплату проведенной судебной экспертизы не были перечислены на депозитный счет суда ни одной из сторон, то в соответствии с ч. 6 ст. 110, стоимость экспертизы подлежит взысканию с неправой стороны.

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

## РЕШИЛ:

Обязать индивидуального предпринимателя Свистова Александра Сергеевича (ИНН 231105344830 ОГРНИП 311231128700072) в месячный срок со дня вступления настоящего решения в законную силу, осуществить снос здания жилого дома, площадью 277,3 кв. м., кадастровый номер 23:43:0116051:1063, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Семеновская, д. 30/1.

В случае если индивидуальный предприниматель Свистов Александр Сергеевич (ИНН 231105344830 ОГРНИП 311231128700072) не исполнит настоящее решение в течение установленного срока, администрация муниципального образования город Краснодар (ИНН 2310032246 ОГРН 1022301606799) вправе совершить снос вышеуказанного здания своими силами, за счет индивидуального предпринимателя Свистова Александра Сергеевича (ИНН 231105344830 ОГРНИП 311231128700072).

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Свистова Александра Сергеевича (ИНН 231105344830 ОГРНИП 311231128700072) в пользу научно-производственного предприятия общества с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза» (ИНН 2311185069, ОГРН 1152311000863) стоимость проведенной судебной экспертизы в размере 49 066 руб.

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