



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-10601/2017

Резолютивная часть решения оглашена 24 октября 2017 года, решение в полном объеме изготовлено 31 октября 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

общества с ограниченной ответственностью «САНДРА» (ИНН 2320086258 ОГРН 1022302947578),

к Администрации города Сочи (ИНН 2320037148 ОГРН 1022302934367)

о признании права собственности,

по встречному исковому заявлению

Администрации города Сочи (ИНН 2320037148 ОГРН 1022302934367)

к обществу с ограниченной ответственностью «САНДРА» (ИНН 2320086258 ОГРН 1022302947578),

о сносе самовольной постройки,

в отсутствие представителей по доверенности,

У С Т А Н О В И Л:

Общество с ограниченной ответственностью «САНДРА» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к Администрации города Сочи о признании права собственности на самовольную постройку.

Администрация города Сочи обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «САНДРА» о сносе самовольной постройки.

ООО «САНДРА» представлен отзыв относительно встречного иска, согласно которому общество возражает относительно удовлетворения требований администрации о сносе самовольной постройки.

Обществом с ограниченной ответственностью «САНДРА» в адрес арбитражного суда заблаговременно направлено ходатайство об отложении судебного разбирательства.

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

Кроме того, суд отмечает, что 02.08.2017 в адрес суда поступило ходатайство первоначального истца об отказе от исковых требований ООО «САНДРА» к Администрации города Сочи о признании права собственности на спорный объект.

Согласно ч. 2 ст. 49 АПК РФ истец вправе до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу в арбитражном суде первой инстанции или в арбитражном суде апелляционной инстанции, отказаться от иска полностью или частично.

Суд отмечает, что вышеуказанное ходатайство подписано представителем ООО «САНДРА» Малиновской А.В.

Согласно ч. 4 ст. 61 АПК РФ полномочия представителей на ведение дела в арбитражном суде должны быть выражены в доверенности, выданной и оформленной в соответствии с федеральным законом, а в случаях, предусмотренных международным договором Российской Федерации или федеральным законом, в ином документе. Полномочия представителя также могут быть выражены в заявлении представляемого, сделанном в судебном заседании, на что указывается в протоколе судебного заседания.

В материалы дела представлена доверенность от 17.04.2017, уполномочивающая Малиновскую А.В. представлять интересы ООО «САНДРА».

Ч.2 ст. 62 АПК РФ установлено, что в доверенности, выданной представляемым лицом, или ином документе должно быть специально оговорено право представителя на подписание искового заявления и отзыва на исковое заявление, заявления об обеспечении иска, передачу дела в третейский суд, полный или частичный отказ от исковых требований и признание иска, изменение основания или предмета иска, заключение мирового соглашения и соглашения по фактическим обстоятельствам, передачу своих

полномочий представителя другому лицу (передоверие), а также право на подписание заявления о пересмотре судебных актов по новым или вновь открывшимся обстоятельствам, обжалование судебного акта арбитражного суда, получение присужденных денежных средств или иного имущества.

В ходе исследования представленной в материалы дела доверенности от 17.04.2017 судом установлено, что Малиновская А.В. уполномочена на совершение следующих процессуальных действий в ходе представления интересов ООО «САНДРА» в арбитражном суде: вести дела от имени и в интересах Общества с ограниченной ответственностью «САНДРА» во всех судебных инстанциях со всеми правами, которые предоставлены законом истцу, ответчику, третьему лицу, потерпевшему, совершать все процессуальные действия, в том числе подписывать иски, заявления, отзывы на иски, заявления об обеспечении иска, о передаче дела в третейский суд, подписывать и предъявлять гражданские иски, изменять предмет или основание иска, обжаловать судебные акты суда общей юрисдикции и Арбитражного суда (решения, постановления, определения), подписывать заявления о принесении протеста, заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, требования о принудительном исполнении судебного акта, получать судебные акты и исполнительные документы, обжаловать действия (бездействия) судебного пристава-исполнителя, подписывать жалобы на действия судебного пристава-исполнителя, подавать и отзывать исполнительные документы в службу судебных приставов-исполнителей, участвовать в совершении исполнительных действий, знакомиться с материалами исполнительного производства, делать их выписки, снимать с них копии, представлять дополнительные материалы, заявлять ходатайства, давать устные и письменные объяснения в процессе исполнительных действий, высказывать свои доводы и соображения по вопросам, возникающим в ходе исполнительного производства, присутствовать на публичных торгах, возражать против ходатайств, доводов и соображений других лиц, участвующих в исполнительном производстве, заявлять отводы, заверять копии документов.

Судом установлено, что полномочиями на полный или частичный отказ от иска Малиновская А.В. не наделена. При этом, в силу требований ч. 2 ст. 62 АПК РФ полномочия на совершение вышеуказанных процессуальных действий должны быть специально отражены в доверенности, выданной на имя представителя.

При этом указание в доверенности права Малиновской А.В. изменять предмет или основание иска не является тождественным праву на полный или частичный отказ от исковых требований.

На основании вышеизложенного, у суда отсутствуют основания для удовлетворения заявленного ходатайства.

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

15.05.2009 между ООО «САНДРА» и Администрацией Хостинского района города Сочи заключен договор № 4922000462 краткосрочной аренды земельного участка для размещения стационарного объекта мелкорозничной торговли (услуг).

Действие договора аренды земельного участка для размещения стационарного объекта мелкорозничной торговли №4922000462 от 15.05.2009 продлено путем подписания сторонами дополнительного соглашения от 23.04.2010, затем срок действия договора пролонгирован дополнительным соглашением от 14.03.2011 на 2012 год путем заключения дополнительного соглашения от 23.03.2011 к договору краткосрочной аренды земельного участка для размещения стационарного объекта мелкорозничной торговли (услуг) от 15.05.2009.

В рамках действия дополнительного соглашения 23.04.2010 ООО «САНДРА» за свой счет и своими силами произведено благоустройство торгового павильона и совмещено с автобусной остановкой по улице Леселидзе в селе Пластунка.

18.06.2010 истцом получен технический паспорт в филиале ГУП КК «Крайтехинвентаризация» по г. Сочи, согласно которому торговый павильон является объектом недвижимости, правообладателем указано ООО «САНДРА».

Спорный объект поставлен на технический учет лит. А и лит. Б на основании дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 23.04.2010 г., при этом, как указывает общество, лит. А является самовольной постройкой.

18.06.2010 спорный объект недвижимости поставлен на кадастровый учет и зарегистрирован за инвентарным номером 11636, истцом получен кадастровый паспорт на торговый павильон.

В кадастровом паспорте на здание от 18.06.2010 указаны основные характеристики объекта: общая площадь - 73,8 кв. м., количество этажей - 1, год завершения строительства-2010 г., примечание лит. А-самовольная постройка.

Согласно письму от 24.11.2010 № 850 Администрации Барановского сельского округа магазин с товарами повседневного спроса находится в селе Пластунка по ул. Леселидзе, существует с 1950-х годов.

В 2010 году здание магазина благоустроено по новым требованиям, совмещено с автобусной остановкой.

Как указывает истец, для приведения в соответствие законодательству Российской Федерации правоустанавливающих документов на вновь созданный объект капитального строительства, ООО «САНДРА» неоднократно обращалось за предоставлением земельного участка в долгосрочную аренду и разрешением на ввод завершеного объекта строительства в эксплуатацию.

На обращение ООО «САНДРА» к главе администрации Хостинского района города Сочи №01/3-03-08 от 03.12.2010 о предоставлении в долгосрочную аренду земельного участка, на котором расположен законченный строительством торговый павильон, и выдачи разрешения на ввод его в эксплуатацию, получен ответ, содержащий отказ в предоставлении земельного участка в долгосрочную аренду, а также отказ в разрешении на ввод в эксплуатацию завершеного объекта строительства.

В дальнейшем ООО «САНДРА» обратилось в администрацию Хостинского района города Сочи с письменным обращением от 07.11.2012 по вопросу дачи поручений ООО «Граница» на выполнение схемы земельного участка на кадастровом плане территории по ул. Леселидзе, конечная остановка, село Пластунка в Хостинском районе города Сочи, для дальнейшего оформления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В ответ на обращение от 07.11.2012 Администрацией Хостинского района города Сочи дано распоряжение ООО «Граница» на выполнение схемы земельного участка на кадастровом плане территории по ул. Леселидзе, конечная остановка, село Пластунка в Хостинском районе города Сочи.

Согласно справки из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи, земельный участок, на котором находится спорный объект недвижимого имущества относится к категории земель населенных пунктов, территориальная зона «Ж-1». Данная территориальная зона предусмотрена для застройки индивидуальными жилыми домами высотой до 12 метров и сопутствующих объектов обслуживания населения. Тем самым ООО «САНДРА» отмечает, что истцом не нарушены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и Правил

землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденных Решением Городского собрания города Сочи от 29.12.2009.

Полагая себя собственником спорного имущества- торгового павильона общей площадью 73,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Сочи, с. Пластунка, ул. Леселидзе, ООО «САНДРА» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском заявлением.

При этом, Администрация, полагая, что объект, возведенный ООО «САНДРА» не является тождественным объекту, указанному в заключенному договору № 4922001120 о размещении нестационарного торгового объекта на земельном участке, находящегося в муниципальной собственности либо собственности, на которые не разграничена от 01.12.2015, а также полагая, что строительство указанного объекта осуществлено обществом с ограниченной ответственностью «САНДРА» без установленной разрешительной документации, обратилась в арбитражный суд со встречным иском заявлением о приведении земельного участка в первоначальное состояние с вывозом отходов;

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.

Согласно п. 26 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» разъяснено, что 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. При этом отсутствие разрешения на строительство не может

служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности, к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

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.

Одним из критериев самовольности постройки в силу п. 1 ст. 222 ГК РФ является возведение недвижимого имущества на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами. При этом в соответствии с п. 3 названной статьи право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

В соответствии с взаимосвязанными положениями подп. 2 п. 1 ст. 40 и п. 1 ст. 41 ЗК РФ арендатор земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В силу п. 1 ст. 615 ГК РФ использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями



договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Как следует из материалов дела, 15.05.2009 между ООО «САНДРА» и Администрацией Хостинского района города Сочи заключен договор №4922000462 краткосрочной аренды земельного участка для размещения стационарного объекта мелкорозничной торговли (услуг).

Действие договора аренды земельного участка для размещения стационарного объекта мелкорозничной торговли №4922000462 от 15.05.2009 продлено путем подписания сторонами дополнительного соглашения от 23.04.2010, затем срок действия договора пролонгирован дополнительным соглашением от 14.03.2011 на 2012 год путем заключения дополнительного соглашения от 23.03.2011 к договору краткосрочной аренды земельного участка для размещения стационарного объекта мелкорозничной торговли (услуг) от 15.05.2009.

Заключение вышеуказанного договора не наделяло правом ООО «САНДРА» на возведение на арендованном земельном участке капитального объекта. Воли собственника на это не усматривается.

Кроме того, суд отмечает, что срок действия договора аренды истек в 2012 году, в связи с чем ООО «САНДРА» утратило права на земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Леселидзе.

Согласно представленному уведомлению от 26.04.2017 № 23/264/002/2017-4148 в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о правопритязаниях на указанный земельный участок.

ООО «САНДРА» в материалы дела не представлено доказательств наличия законных прав владения и пользования земельным участком, на котором расположен спорный объект недвижимости.

Согласно ст. 9 АПК РФ лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Для всестороннего исследования обстоятельств дела и реализации иных задач судопроизводства в арбитражном суде, определением Арбитражного суда Краснодарского края от 05.07.2017 по делу назначена судебная экспертиза, производство по делу приостановлено до получения экспертного заключения. Проведение экспертизы Научно-производственным предприятием обществом с ограниченной ответственностью

«СтройТехЭкспертиза» поручено экспертам Стикачеву Дмитрию Павловичу, Данилову Дмитрию Илларионовичу.

На разрешение экспертов поставит следующие вопросы:

1. Определить является ли спорный объект- торговый павильон, общей площадью 73,8 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, с. Пластунка, ул. Леселидзе, литер А, объектом недвижимого имущества?
2. Определить в границах какого земельного участка расположен спорный объект?
3. Соответствует ли расположение спорного объекта правилам землепользования и застройки?
4. Не находится ли спорный объект в охранных зонах, в случае если таковые расположены в границах земельного участка?
5. Не нарушает ли сохранение указанного спорного объекта прав и законных интересов третьих лиц, в том числе смежных землепользователей?
6. Соответствует ли спорный объект техническим и строительным нормам и правилам?
7. Соответствует ли спорный объект выданному разрешению на строительство и проектной документации (при их наличии)?
8. Не создает ли сохранение указанного спорного объекта угрозу жизни и здоровью граждан?

Судом исследовано экспертное заключение НПП ООО «СтройТехЭкспертиза», согласно которому экспертами Стикачевым Дмитрием Павловичем, Даниловым Дмитрием Илларионовичем были сделаны следующие выводы.

Спорный объект - торговый павильон, общей площадью 73,8 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, с. Пластунка, ул. Леселидзе, литер «А» - является объектом недвижимого имущества.

Выполненные геодезические измерения в отношении объекта исследования - торгового павильона, площадью 73,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Сочи, с. Пластунка, ул. Леселидзе, литер «А», позволили установить:

- здание торгового павильона, располагается в границах кадастрового квартала 23:49:0306003, на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности;
- 
- площадь застройки торгового павильона, включающая основное строение и два крыльца, составляет: 90,56 кв.м.

Торговый павильон, площадью застройки 90,56 кв.м., общей площадью 73,8 кв.м, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Сочи, с. Пластунка, ул. Леселидзе, литер «А», соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденных решением городского собрания Сочи от 29.12.2009 г. N 202, предъявляемым к строениям, находящимся в функциональной (территориальной) зоне «Ж-1» (Зоны застройки индивидуальными жилыми домами высотой до 12 м.) в части разрешенного использования земельного участка и допустимой высоты объекта.

Определить расчетный процент застройки земельного участка, а также фактическое расстояние от исследуемого торгового павильона до границ земельного участка, на котором он расположен - технически не представляется возможным, в виду того, что исследуемый объект - торговый павильон, площадью застройки 90,56 кв.м., общей площадью 73,8 кв.м., расположен на территории кадастрового квартала 23:49:0306003 (на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности).

Необходимо также отметить, что здание торгового павильона, площадью застройки 90,56 кв.м., общей площадью 73,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Сочи, с. Пластунка, ул. Леселидзе, литер «А» располагается на расстоянии: от границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306003:17281 - 33,08 м.; от границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306003:17299 - 11,83 м.

Проанализировав материалы представленного арбитражного дела № А32-10601/2017 экспертами определено, что, данные ИСОГД (информационной системы обеспечения градостроительной деятельности) города-курорта Сочи от 13.03.2017 г. (л.д.40-44), на исследуемый земельный участок не содержат сведений о расположении исследуемого земельного участка (земельного участка под торговым павильоном) в границах особо охраняемых природных территорий, водоохранных зон. Таким образом, учитывая вышеизложенное, эксперты приходят к выводу, что объект, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, с. Пластунка, ул. Леселидзе, литер «А», не находится в каких-либо охранных зонах.

Вопрос, не нарушает ли сохранение торгового павильона, площадью застройки 90,56 кв.м., общей площадью 73,8 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, с. Пластунка, ул. Леселидзе, литер «А», 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.

Торговый павильон, площадью застройки 90,56 кв.м., общей площадью 73,8 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, с. Пластушка, ул. Леселидзе, литер «А», в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствует действующим сводам правил, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства. 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 г. № 384-ФЗ "Технический регламент безопасности зданий и сооружений".

Экспертами в ходе проведения исследований по объекту - «торговый павильон, общей площадью 73,8 кв.м. расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, с. Пластунка, ул. Леселидзе, литер «А», заявлено ходатайство о предоставлении проектной и разрешительной документации на указанный объект. Ходатайство экспертов не было удовлетворено. Таким образом, экспертам технически невозможно ответить на вопрос о соответствии спорного объекта разрешению на строительство и проектной документации.

Торговый павильон, площадью застройки 90,56 кв.м., общей площадью 73,8 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, с. Пластунка, ул. Леселидзе, литер «А», 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 - категории технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

Следовательно, торговый павильон, площадью застройки 90,56 кв.м., общей площадью 73,8 кв.м, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Сочи, с.

Пластунка, ул. Леселидзе, литер «А», своим техническим состоянием (работоспособное состояние), угрозу для жизни и здоровья граждан не создает.

С учетом сделанных экспертом выводов о квалификации спорного объекта, как объекта недвижимости, суд также отмечает, что в соответствии с письмом Департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи от 31.05.2017 № 210111/13973 информация о выдаче разрешения на строительство по данному адресу по сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город-курорт Сочи отсутствует

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.

В силу пункта 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

Обществом в материалы дела не представлено доказательств, подтверждающих вспомогательный характер спорного объекта. Напротив, спорный объект имеет самостоятельное хозяйственное назначение – магазин.

ООО «САНДР» не принимались надлежащие, то есть исчерпывающие, меры к легализации спорного объекта.

На основании вышеизложенного, довод истца о наличии оснований для удовлетворения исковых требований о признании права собственности относительно спорного объекта не может быть принят судом как обоснованный.

Таким образом, приведенные и другие собранные по делу доказательства, обосновывающие наличие или отсутствие имеющих значение для дела обстоятельств, исследованные и оцененные арбитражным судом, в своей совокупности достаточны для вывода о необоснованности первоначально заявленных исковых требований.

При этом, установленные судом обстоятельства об отсутствии прав общества с ограниченной ответственностью «САНДРА» на земельный участок, а также отсутствие разрешительной документации на строительство спорного объекта являются достаточными для удовлетворения требований Администрации города Сочи о сносе

капитального строения, используемого в качестве торгового павильона общей площадью 73,8 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, с. Пластунка, ул. Леселидзе, 50А.

Относительно заявленного обществом требования о применении 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 № А32-23023/2012 и от 16.12.2013 по делу № 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 N 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 без получения соответствующего разрешения.

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

При этом требования администрации об обязанности ответчика привести земельный участок в первоначальное состояние с вывозом отходов подлежат частичному удовлетворению ввиду следующего.

Как разъяснено в пунктах 2, 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению. Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании, а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

По смыслу положений части 5 статьи 198, статей 199 - 202 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, резолютивная часть решения суда должна содержать исчерпывающие выводы, в связи с чем в ней должно быть четко и понятно сформулировано, что именно постановил суд, кто, какие конкретно действия и в чью пользу обязан предпринять; должны быть разрешены судом и остальные вопросы, указанные в законе, с тем чтобы решение не вызывало споров при исполнении.

Исходя из того, что решение является актом правосудия, окончательно разрешающим дело, его резолютивная часть должна содержать исчерпывающие выводы, вытекающие из установленных в мотивировочной части фактических обстоятельств (пункт 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении»).

В силу требований статьи 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации об обязательности судебных постановлений, статьи 210 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации об исполнении решения суда во взаимосвязи с разъяснениями, содержащимися в пункте 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», решение суда должно быть исполнимым.

При этом, Администрацией города Сочи не указано, какие именно действия должны быть осуществлены ответчиком на земельном участке при приведении его в первоначальное состояние. Не указаны также и критерии, по которым можно судить о настоящем состоянии земельного участка на предмет его соответствия либо не соответствия первоначальному состоянию.

Поскольку требования о приведении земельного участка в первоначальное состояние являются неконкретными (абстрактными), а потому неисполнимыми, в указанной части в иске следует отказать.

При этом требования администрации об обязанности ответчика вывезти отходы, образующиеся в связи со сносом, торгового павильона литер «А», общей площадью 73,8 кв. м., этажность – 1, расположенного в границах кадастрового квартала 23:49:0306003, по адресу: Российская Федерация, г. Сочи, Хостинский район, с. Пластунка, ул. Леселидзе подлежат удовлетворению, как отвечающие признаку исполнимости.

Оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, проверив обоснованность доводов, изложенных в иске, суд находит исковые требования Администрации города Сочи к обществу с ограниченной ответственностью «САНДРА» подлежащими удовлетворению в части.

Судебные расходы, в силу требований ст. 110 АПК РФ, подлежат отнесению на ООО «САНДРА» как на неправую сторону.

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

#### Р Е Ш И Л:

Ходатайство общества с ограниченной ответственностью «САНДРА» (ИНН 2320086258 ОГРН 1022302947578) об отложении судебного разбирательства отклонить.

По первоначальному иску:

Заявление общества с ограниченной ответственностью «САНДРА» (ИНН 2320086258 ОГРН 1022302947578) об отказе от иска и прекращении производства по делу отклонить.

В удовлетворении исковых требований отказать.

По встречному иску:

Обязать общество с ограниченной ответственностью «САНДРА» (ИНН 2320086258 ОГРН 1022302947578) в десятидневный срок со дня вступления настоящего решения в



законную силу, осуществить снос и вывезти отходы, образующиеся в связи со сносом, торгового павильона литер «А», общей площадью 73,8 кв. м., этажность – 1, расположенного в границах кадастрового квартала 23:49:0306003, по адресу: Российская Федерация, г. Сочи, Хостинский район, с. Пластунка, ул. Леселидзе.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «САНДРА» (ИНН 2320086258 ОГРН 1022302947578) в пользу научно-производственного предприятия общества с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза» (ИНН 2311185069, ОГРН 1152311000863) стоимость проведенной судебной экспертизы в размере 83 632,26 руб.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «САНДРА» (ИНН 2320086258 ОГРН 1022302947578) в доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в размере 6 000 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