



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-29340/2017

Резолютивная часть объявлена 13 августа 2018 года, в полном объеме решение изготовлено 17 августа 2018 года.

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

Администрации Кореновского городского поселения Кореновского района (ИНН 2335063790 ОГРН 1052319707274)

к индивидуальному предпринимателю Коркишко И.Ф. (ИНН 230800621509 ОГРН 306230826500021), производственному кооперативу «Октябрьское сельпо» (ИНН 2335000310 ОГРН 1022304015139)

об устранении препятствий в пользовании земельным участком,

при участии: от истца- не явился, извещен; от ответчика (ИП Коркишко И.Ф.)- представитель по доверенности Саксон А.А., от ответчика (ПК «Октябрьское сельпо»)- не явился, извещен,

У С Т А Н О В И Л:

Администрация Кореновского городского поселения Кореновского района обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к ИП Коркишко И.Ф., ПК «Октябрьское сельпо» об устранении препятствий в пользовании земельным участком.

Ответчиком обеспечена явка представителя по доверенности в судебное заседание.

ИП Коркишко И.Ф., ПК «Октябрьское сельпо» в материалы дела представлены отзывы, согласно которым ответчики просят в удовлетворении заявленных требований отказать.

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

Согласно материалам искового заявления, в администрацию Кореновского городского поселения Кореновского района из Прокуратуры Кореновского района поступило обращение граждан. Гурбановой Е.И. по вопросу законности проводимых строительных работ в здании, расположенном по адресу: город Кореновск улица Коммунистическая. 20.

Во исполнение требований статьи 10 Федеральный закон от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» для всестороннего и полного рассмотрения обращения было принято постановление администрации Кореновского городского поселения Кореновского района от 14 июня 2017 года № 1145 «О проведении осмотра здания, расположенного в городе Кореновске по улице Коммунистической, 20, в целях оценки его технического состояния и надлежащего технического обслуживания».

На момент принятия постановления от 14 июня 2017 года № 1145 истцом установлено, что собственником здания и земельного участка, расположенных в городе Кореновске по улице Коммунистической, 20, является Потребительский кооператив «Октябрьское сельпо».

По результатам осмотра 23 июня 2017 года составлен Акт №1 осмотра здания, сооружения, из которого следует, что согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 15 июня 2017 года земельный участок, на котором размещено осматриваемое здание, расположенный по адресу: город Кореновск, улица Коммунистическая, 20, имеет разрешенный вид использования - для размещения производственной базы, здание поделено на помещения площадью 501,5 кв.м. (кадастровый номер 23:12:0601046:382) и площадью 1575,6 кв.м. (кадастровый номер 23:12:0601046:383); в части помещений здания (кадастровый номер 23:12:0601046:383) осуществляется торговля мебелью; в помещениях магазина (кадастровый номер 23:12:0601046:383) промежутки третьего ряда отдельно стоящих колонн, расположенные перпендикулярно наружной стене главного фасада и вглубь магазина до пятой, также отдельно стоящей колонны, а затем от пятой колонны перпендикулярно наружной стене бокового левого фасада с видом на бывшее общежитие сахарного завода и нынешней ярмарки, заполнены шлакобетонными блоками, вновь образованная поверхность

перегородки не имеет отделки, то есть не оштукатурена и не закрыта иным отделочным материалом; во вновь возведенной перегородке отсутствуют дверные проемы, то есть часть здания за этой перегородкой является изолированной; у вновь образованной перегородки обрезаны короба вытяжной системы вентиляции, трубопровод отопления; через возведенную перегородку во вновь образованные помещения (либо наоборот из вновь образованных помещений) под потолком без изоляции проходят провода к электрическим светильникам, провода противопожарной системы; на углу, на примыкании двух фасадов наружной стены, на протяжении двух окопных проемов бокового левого и главного фасадов здания, присутствуют следы демонтажа кирпичной стены. Наружные стены здания в этом месте оштукатурены и окрашены в голубой цвет; на левом боковом фасаде присутствуют следы демонтажа кирпичной стены входной группы, возведено новое крыльцо из металлических изделий; на главном фасаде в наружной стене в оконных и дверных проемах на внутренних поверхностях присутствуют следы демонтажа стены, то есть образовано два дверных и три оконных проема.

Проемы оконными и дверными блоками не заполнены, строительные работы по реконструкции продолжаются; на главном фасаде устраиваются две новые входные группы, включая пандус для маломобильных граждан, на момент осмотра строительные работы по реконструкции продолжаются.

Таким образом, истцом установлено, что проводятся работы по реконструкции здания, без получения в установленном порядке разрешения на реконструкцию.

В ходе проведения осмотра вышеуказанного здания (помещений в нем) установлено, что Потребительский кооператив «Октябрьское сельпо» распорядился помещениями площадью 501,5 кв.м. (кадастровый номер 23:12:0601046:382), продав их по договору купли-продажи от 15.06.2017 ИП Коркишко И.Ф.

Ссылаясь на то, что спорный объект по вышеуказанному адресу является самовольным строением и в соответствии с пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит сносу осуществившим его лицом либо за его счет, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском с заявлением.

При решении об обоснованности заявленных требований, суд руководствовался следующим.

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 согласований 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.

Согласно представленной в материалы дела Архивной Выписке от 11.07.2018 № 1743 из Решения исполнительного комитета Кореновского районного Совета народных депутатов Краснодарского края от 24.05.1985 № 232-б «О строительстве Райпо универмага», исполнительный комитет Кореновского района Совета народных депутатов решил утвердить решение Кореновского гоисполкома от 22.05.1985 № 100-з

«О строительстве райПО универмага по ул. Коммунистической в районе сахарного завода» на земельном участке площадью 0,75 га.

В результате проведенных работ по межеванию представленного земельного участка образован земельный участок с кадастровым номером 23:12:0601046:51, площадью 2304 +/- 17 кв.м, принадлежащий на праве общей долевой собственности ИП Коркишко И.Ф. (556/2304) и потребительскому кооперативу «Октябрьское сельпо» (1748/2304) (дата государственной регистрации 22.06.2017 № 23:12:0601046:51-23/002/2017-3 и 23:12:0601046:51-23/002/2017-4 соответственно).

Как следует из материалов дела, нежилое помещение общей площадью 501,5 кв.м с кадастровым номером 23:12:0601046:382 принадлежало Потребительскому кооперативу «Октябрьское сельпо» на основании регистрационного удостоверения № 9633 от 03.08.1994, данный объект поставлен на кадастровый учет 29.05.2017, образован данный объект в результате раздела собственником помещения общей площадью 2077,1 кв.м с кадастровым номером 23:12:0601046:371 на два нежилых помещения с кадастровым номером 23:12:0601046:382 площадью 501,5 кв.м. и с кадастровым номером 23:12:0601046:383 площадью 1575,6 кв.м.

Первичное право у Потребительского кооператива «Октябрьское сельпо» возникло 03.08.1994 на основании регистрационного удостоверения № 9633.

Согласно представленной в материалы дела Выписке из ЕГРН от 11.04.2018 № 23/001/057/2018-6220, помещения площадью 1 575,6 кв.м. (кадастровый номер 23:12:0601046:383), расположенные по адресу: г. Кореновск, ул. Коммунистическая, б/н, принадлежат на праве собственности Потребительскому кооперативу «Октябрьское сельпо» (дата государственной регистрации права собственности 09.06.2017 № 23:12:0601046:383-23/002/2017-1).

Согласно представленной в материалы дела Выписке из ЕГРН от 12.04.2018 № 23/001/057/2018-6212, помещения площадью 501,5 кв.м. (кадастровый номер 23:12:0601046:382), расположенные по адресу: г. Кореновск, ул. Коммунистическая, б/н, принадлежат на праве собственности Коркишко Ивану Федоровичу на основании договора купли-продажи (дата государственной регистрации права 22.06.2017 № 23:12:0601046:382-23/02/2017-3).

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 17.10.2017 по делу назначена судебная экспертиза, производство по делу приостановлено до получения экспертного заключения.

Проведение экспертизы поручено НПП ООО «СтройТехЭкспертиза», экспертам Даниеляну Сурену Артуровичу, Данилову Михаилу Илларионовичу.

1. Определить в границах каких земельных участков расположены спорные объекты: помещения площадью 501,5 кв.м. (кадастровый номер 23:12:0601046:382), расположенные по адресу: г. Кореновск, ул. Коммунистическая, б/н; помещения площадью 1 575,6 кв.м. (кадастровый номер 23:12:0601046:383), расположенные по адресу: г. Кореновск, ул. Коммунистическая, б/н,?

2. Какие именно строительные работы выполнены ответчиками в отношении спорных объектов? Являются ли такие строительные работы работами по реконструкции спорного объекта?

3. Повлияли ли проведенные строительные-монтажные работы на несущую способность вышеуказанного здания, а также затрагивались ли при проведении работ несущие элементы здания?

4. Соответствует ли спорное здание градостроительным нормам и правилам после проведенных строительных работ?

5. Соответствует ли спорное здание с учетом проведенных строительномонтажных работ проектной документации?

6. Соответствует ли спорное здание с учетом проведенных строительномонтажных работ выданному разрешению на строительство?

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

В материалы дела представлено экспертное заключение НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» от 19.01.2018 № 138/16.1, согласно которому экспертами сделаны следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, экспертом сделан вывод о том, что по результатам выполненных геодезических измерений и их камеральной обработки, установлена площадь застройки исследованного нежилого здания магазина по ул. Коммунистическая, 20 в г. Кореновске, в соответствии с действующими требованиями пункта «Г.7» приложения «Г» (обязательное) СП 118.13330.2012, то есть по внешнему обводу в уровне его цоколя, включая все выступающие части (ступени и пандус), равная 2 305 кв.м.

По результатам сравнения измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости, установлено, следующее:

- нежилые помещения площадью 501,5 кв.м. (кадастровый номер 23:12:0601046:382) находятся в границах земельного участка с кадастровым номером 23:12:0601046:51 и частично на территории кадастрового квартала 23:12:0601046 (земля неразграниченной государственной собственности), на площади равной 50 кв.м;

- нежилые помещения площадью 1 575,6 кв.м. (кадастровый номер 23:12:0601046:383) находятся в границах земельного участка с кадастровым номером 23:12:0601046:51 и частично на территории кадастрового квартала 23:12:0601046 (земля неразграниченной государственной собственности), на площади равной 12 кв.м.

Схема расположения нежилого здания магазина по адресу: Краснодарский край, Кореновский район, г. Кореновск, ул. Коммунистическая, 20, в границах земельного участка кадастровым номером 23:12:0601046:51 и на территории кадастрового квартала 23:12:0601046 (земля неразграниченной государственной собственности) приведена на рисунке №4 настоящего заключения.

При ответе на второй вопрос эксперт указывает, что сравнив данные полученные по результатам проведенного экспертного осмотра, натурных и геодезических измерений нежилых помещений площадью 501,5 кв.м. (кадастровый номер 23:12:0601046:382) и нежилых помещений площадью 1 575,6 кв.м. (кадастровый номер 23:12:0601046:383), исследованного 2-х этажного здания магазина литер «А», расположенного по адресу: г. Кореновск, ул. Коммунистическая, 20, с данными технического паспорта №2 на здание универмага, выполненного Кореновским бюро технической инвентаризации, составленного по состоянию на 20.10.91 г. и данными технического паспорта нежилых помещений №№ 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, здания литер «А», выполненного южным филиалом АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю, составленного по состоянию на 22.06.2017 г.,

определено выполнение следующих строительных работ в отношении спорных объектов:

- на углу сопряжения северного и восточного фасадов нежилых помещений площадью 501,5 кв.м. (кадастровый номер 23:12:0601046:382) демонтирована ранее существовавшая холодная пристройка Г-образной формы, с размерами в плане 8,40 x 2,0 м и 8,20 x 2,0 м. Необходимо отметить, что площадь указанной демонтированной холодной пристройки, согласно данным технического паспорта №2 составленного по состоянию на 20.10.91 г, не входила в общую площадь здания литер «А» (см. фото №5 табл. №1);

- ранее существующие в наружной восточной стене нежилых помещений 501,5 кв.м. (кадастровый номер 23:12:0601046:382) оконные проемы в количестве 7 штук, заложены кладкой (см. фото №32 табл. №1);

- в наружной несущей стене (главный фасад вдоль ул. Коммунистически помещений площадью 501,5 кв.м. (кадастровый номер 23:12:0601046:382) организованы два входных дверных проема, а ранее существующий оконный проем (четвертый от угла) преобразован в дверной проем эвакуационного выхода, путем разборки подоконной части проема (см. фото №№ 5 - 9; 12 табл. №1).

Необходимо отметить, что согласно дополнительно представленных копий фотографий здания, выполненных в период производства строительных работ, установлено наличие бетонных перемычек над вновь организованными входными дверными проемами, а также наличие обоем из полосовой стали, являющихся элементами усиления, как вновь образованных дверных проемов, так и ранее существующих оконных проемов (см. дополнительно представленные копии фотографий на 8 листах);

- к северному (главному фасаду вдоль ул. Коммунистическая) нежилых помещений площадью 501,5 кв.м. (кадастровый номер 23:12:0601046:382) пристроена входная группа включающая в себя ступени и пандус. Также к главному фасаду пристроены входные ступени эвакуационного выхода из указанных нежилых помещений (см. фото №№ 5-9 табл. №1);

- в ранее существующем помещении торгового зала площадью 969,0 кв.м, промежутки третьего ряда несущих колонн (перпендикулярно наружной стене главного фасада) до пятого ряда несущих колонн (перпендикулярно наружной стене восточного фасада) заполнены кладкой из керамзитобетонных блоков толщиной 200 мм. То есть

возведена перегородка отделяющая нежилые помещения площадью 501,5 кв.м. (кадастровый номер 23:12:0601046:382) от нежилых помещений площадью 1 575,6 кв.м. (кадастровый номер 23:12:0601046:383) (см. фото №№ 22-23 табл. №1);

- во вновь образованном помещении торгового зала № 1/2 магазина продовольственных товаров площадью 379,6 кв.м, организован входной тамбур (помещение № 1/1), путем возведения перегородок из светопрозрачных конструкций (оконных и дверных блоков) (см. фото №10 табл. №1);

- в ранее существующем подсобном помещении площадью 475,0 кв.м. образованы вспомогательные помещения магазина продовольственных товаров №№ 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, путем возведения перегородок из керамзитобетонных блоков толщиной 200 мм (см. фото №№ 14-20 табл. №1);

- кровельное покрытие из рубероида над нежилыми помещениями площадью 501,5 кв.м. (кадастровый номер 23:12:0601046:382) заменено на новое, идентичное кровельное покрытие (см. фото №№ 29-30 табл. №1);

- на месте ранее существующего оконного проема помещения №20 нежилых помещений площадью 1 575,6 кв.м. (кадастровый номер 23:12:0601046:383) организован входной дверной проем, путем демонтажа подоконной части проема (см. фото №№ 27 - 28 табл. №1);

- в результате производства вышеуказанных строительных работ, нежилые помещения площадью 501,5 кв.м. (кадастровый номер 23:12:0601046:382) и нежилые помещения площадью 1 575,6 кв.м. (кадастровый номер 23:12:0601046:383), стали иметь обособленные друг от друга системы вентиляции воздуха.

Также необходимо отметить, что фактически существующая общая площадь нежилого здания магазина литер «А», равная 2 077,1 кв.м, соответствует общей площади исследованного здания, указанной в техническом паспорте №2 на здание универмага, выполненном Кореновским бюро технической инвентаризации, составленном по состоянию на 20.10.91 г, равной 2 077,1 кв.м. То есть, в результате выполненных градостроительных работ, общая площадь здания не изменилась.

Сравнив установленный экспертами перечень строительных работ выполненных в отношении спорных объектов, с терминами и определениями приведенными в главе 3 Л 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», определено, что выявленный перечень строительных работ является

результатом модернизации нежилого здания магазина литер «А», по следующим основаниям:

- в результате выполненных строительных работ не было изменено назначение здания

- результатом выполненных строительных работ стало изменение и обновление объемно-планировочного и архитектурного решения существующего нежилого здания литер А и его устаревшего инженерного оборудования, при этом основные технико-экономические показатели, в частности этажность и общая площадь изменены не были;

- в результате выполненных строительных работ не были изменены (увеличены или уменьшены) нагрузки на несущие конструкции здания.

Таким образом, установленный перечень строительных работ выполненных в отношении спорного объекта, не является результатом его реконструкции, а является результатом модернизации спорного объекта.

Отвечая на третий вопрос, эксперт делает вывод о том, что по результатам проведенного экспертного осмотра и натурных измерений нежилого здания магазина литер «А», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Кореновск, ул. Коммунистическая, 20, установлено, что проведенные строительно-монтажные работы в отношении спорного объекта, в частности организация дверных проемов в несущей стене здания, не повлияли на его несущую способность, по причине отсутствия каких-либо видимых дефектов и повреждений (см. исследовательскую часть вопроса №7), а также по причине выполнения мероприятий по усилению, как вновь образованных дверных проемов, так и ранее существующих оконных проемов в указанной несущей стене здания.

При ответе на четвертый вопрос экспертом сделан вывод о том, что на момент составления настоящего заключения, двухэтажное нежилое здание магазина площадью застройки 2 305 кв.м, расположенное по адресу: г. Кореновск, ул. Коммунистическая, 20, соответствует градостроительным требованиям правил землепользования и застройки Кореновского городского поселения Кореновского района (приложение к решению Совета от 25.12.2013 г. № 396), в полном объеме.

Двухэтажное нежилое здание магазина площадью застройки 2 305 кв.м, в части принятых архитектурных, объемно-планировочных решений и санитарно-эпидемиологических норм, соответствует сводам правил, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства (то

есть к общественным зданиям). В части принятых конструктивных решений соответствует сводам правил и строительным нормам Краснодарского края, предъявляемым к объектам капитального строительства, возводимым в местах с сейсмическим воздействием.

Нежилое двухэтажное здание магазина в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части примененных строительных материалов и существующих противопожарных разрывов, соответствует требованиям Федерального закона от 22.07.08 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», требованиям Федерального закона от 30.12.09 г. № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений» и сводам правил.

Отвечая на пятый вопрос, эксперт отмечает, что в процессе проведения исследований, экспертами было заявлено ходатайство о предоставлении проектной документации на исследованное здание (ходатайство № 138/16.1 от 30.10.2017). На момент составления настоящего заключения, ходатайство экспертов не было удовлетворено. Таким образом, экспертам технически невозможно было определить соответствие исследованного здания проектной документации.

Отвечая на шестой вопрос, эксперт отмечает, что в процессе проведения исследований, экспертами было заявлено ходатайство о предоставлении разрешения на строительство исследованного здания (ходатайство № 138/16.1 от 30.10.2017 г). На момент составления настоящего заключения, ходатайство экспертов не было удовлетворено. Таким образом, экспертам технически невозможно было определить соответствие исследованного здания разрешению на строительство.

При ответе на седьмой вопрос экспертом сделан вывод о том, что по результатам проведенного обследования строительных конструкций нежилого здания магазина площадью застройки 2 305 кв.м, расположенного по адресу: г. Кореновск, ул. Коммунистическая, 20, установлено отсутствие видимых дефектов и повреждений, которые могли бы снижать прочностные характеристики конструкций и повышать их деформативность, а также ухудшить эксплуатационное состояние здания.

По результатам проведенного обследования, в процессе проводимого экспертного осмотра определено отсутствие характерных трещин, перекосов частей здания, разломов стен и прочих повреждений и деформаций, свидетельствующих о неудовлетворительном основании.

Также по результатам проведенного обследования нежилого здания магазина, площадью застройки 2 305 кв.м. и его строительных конструкций, по внешним признакам определено:

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

Таким образом, нежилое здание магазина площадью застройки 2 305 кв.м, расположенное по адресу: г. Кореновск, ул. Коммунистическая, 20, 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 исправном состоянии - категория технического состояния строительных конструкций или здания в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности. Следовательно, нежилое здание магазина, своим техническим состоянием (исправное состояние), угрозу для жизни граждан не создает. Ввиду того, что нежилое здание магазина соответствует санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, угрозу для здоровья граждан, в том числе пребывающих в нем, оно не создает.

С учетом выводов, сделанный в экспертном заключении НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» от 19.01.2018 № 138/16.1, Администрацией Кореновского городского поселения Кореновского района заявлено ходатайство об уточнении исковых требований, согласно которому истец просит:

1) Обязать ИП Коркишко Игоря Федоровича устранить препятствия в пользовании и распоряжении землями, государственная собственность на которые не разграничена в части размещения на территории кадастрового квартала 23:12:0601046 на площади 50 кв.м. пандуса для маломобильных граждан, крыльца и ступеней, которые примыкают к помещениям площадью 501,5 кв.м., с учетом экспертного заключения №138/16.1 от 19 января 2018 года.

2) Обязать Потребительский кооператив «Октябрьское сельпо» устранить препятствия в пользовании и распоряжении землями, государственная собственность на которые не разграничена в части размещения на территории кадастрового квартала 23:12:0601046 на площади 12 кв.м. ступеней, которые примыкают к помещениям площадью 1575,6 кв.м., с учетом экспертного заключения №138/16.1 от 19 января 2018.

Уточненные исковые требования приняты судом Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 16.07.2018.

Ответчики, возражая относительно заявленных требований, указывают, что границы земельного участка с кадастровым номером 23:12:0601046:51 установлены ровно по границе нежилого здания магазина площадью застройки 2 305 кв.м, расположенного по адресу: г. Кореновск, ул. Коммунистическая, 20.

Согласно части 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В целях уточнения границ, необходимых для использования объекта на земельном участке с кадастровым номером 23:12:0601046:51, ответчики обратились в Управление Росреестра по Краснодарскому краю с соответствующим заявлением. Согласно позиции ответчиков указанное заявление было удовлетворено, границы земельного участка под спорным зданием уточнены. Так, согласно выписки ЕГРН от 15.06.2017 № 23/001/064/2017-5321, земельный участок с кадастровым номером 23:12:0601046:51 имел площадь 2304 +/- 17 кв.м. При этом, согласно Выписке из ЕГРН от 13.07.2018 № 99/2018/132465197, после уточнения границ земельного участка с кадастровым номером 23:12:0601046:51, его площадь увеличилась до 2 347 +/- 16,95 кв.м.

Ответчиком в материалы дела представлено заключение кадастрового инженера от 03.08.2018, согласно которому кадастровым инженером М.А. Кривошапко сделан вывод о том, что объект обследования – спорное здание в настоящее время находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:12:0601046:51, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Кореновский район, Кореновское городское поселение, город Кореновск, улица Коммунистическая, 20 с видом разрешенного использования - Под иными объектами специального назначения.

По результатам исследования представленных в материалы дела схемы Выписки из ЕГРН от 13.07.2018 № 99/2018/132465197, схемы, подготовленной кадастровым инженером, схемы, представленной в экспертном заключении НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» от 19.01.2018 № 138/16.1, судом установлено отсутствие частичного расположения (заступа) спорного объекта на территорию кадастрового квартала 23:12:0601046 (земля неразграниченной государственной собственности).

В соответствии с п. 2 ст. 222 Гражданский кодекс Российской Федерации самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Согласно п. 3.2. указанной статьи, лицо, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, и которое выполнило требование о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, приобретает право собственности на такое здание, сооружение или другое строение в соответствии с настоящим Кодексом.

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что ответчиками, в ходе судебного разбирательства, устранены обстоятельства, послужившие основанием для обращения истца в суд с требованиями об освобождении земельного участка, путем частичного сноса спорного здания. При таком положении дел, у суда отсутствуют основания для удовлетворения иска.

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований отказать.

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 в течение месяца со дня его принятия. Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

А.В.Николаев