



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-31686/2017

Резолютивная часть решения оглашена 10 апреля 2018 года, решение в полном объеме изготовлено 12 апреля 2018 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

муниципального образования город Краснодар в лице Администрации (ИНН 2310032246 ОГРН 1022301606799),

к обществу с ограниченной ответственностью «МАСТЕР-ЛЕКС» (ИНН 2312071106 ОГРН 1032307159411)

о сносе самовольной постройки,

от истца- представитель по доверенности Мальцев А.О., от ответчика- не явился, извещен,

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 обществу с ограниченной ответственностью «МАСТЕР-ЛЕКС» о сносе самовольной постройки.

Истец обеспечил явку представителя по доверенности в судебное заседание.

Ответчик, будучи надлежащим образом извещенным о дате и времени судебного заседания, не обеспечил явку представителя по доверенности в судебное заседание.

Ответчиком не представлено в материалы дела письменного отзыва относительно заявленных администрацией требований.

Согласно ст.156 АПК РФ непредставление отзыва на исковое заявление или дополнительных доказательств, которые арбитражный суд предложил представить лицам, участвующим в деле, не является препятствием к рассмотрению дела.

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

В соответствии с актом визуальной фиксации использования земельного участка управления муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар от 20.06.2017 № 185 администрацией муниципального образования город Краснодар установлено, что на огражденном земельном участке по ул. Уральской/ул. Тюляева в Карасунском округе города Краснодара с кадастровым номером 23:43:0414003:31 площадью 122 кв.м и видом разрешенного использования для временного размещения автомойки из облегченных конструкций, расположен капитальный объект, используемый для эксплуатации автомойки.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0414003:31 по ул. Уральской/ул. Тюляева в Карасунском округе города Краснодара заключен договор аренды от 19.05.2005 № 4300013562 сроком действия до 07.04.2008.

Согласно вышеуказанному договору земельный участок с кадастровым номером 23:43:0414003:31 по ул. Уральской/ул. Тюляева в Карасунском округе города Краснодара предоставлялся для временного размещения автомойки из облегченных конструкций.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.06.2017 № 23/001/062/2017-5607 земельный участок предоставлен в аренду ООО «МАСТЕР - ЛЕКС».

Истец указывает, что в границах сформированного земельного участка расположен спорный одноэтажный капитальный объект.

По информации Департамента архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар разрешение на строительство капитального объекта по указанному адресу не выдавалось.

Истец полагает, что в отношении спорного объекта, расположенного на земельном участке по ул. Уральской/ул. Тюляева в Карасунском округе города Краснодара с кадастровым номером 23:43:0414003:31 присутствуют следующие признаки самовольной постройки: возведение капитального объекта без разрешительной документации; возведение капитального объекта на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем спорного капитального объекта.

В связи с чем, истец полагает, что спорный объект, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0414003:31 участке по ул. Уральской/ул. Тюляева в

Карасунском округе города Краснодара, является самовольным строением и в соответствии с пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит сносу осуществившим его лицом либо за его счет.

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

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 осуществившего 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.

Судом установлено, что ООО «Мастер-Лекс» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 23:43:0414003:0031 на основании договора аренды земельного участка от 19.05.2005 № 4300013562, заключенного с Администрацией муниципального образования город Краснодар.

Согласно п. 1.3 договора установлено, что земельный участок предоставляется арендатору для временного размещения автомойки из облегченных конструкций.

Согласно п. 6.1 договора сторонами согласован срок действия договора- с 07.04.2005 по 07.04.2008.

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 27.11.2017 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 является ли спорный объект, расположенный по ул. Уральской/ ул. Тюляева, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0414003:31, 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, в том числе требованиям о пожарной безопасности, санитарным и эпидемиологическим нормам?

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?

В материалы дела поступило экспертное заключение от 05.03.2018 № 147/16.1, согласно которому эксперт сделал следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, эксперт указывает, что в ходе исследования спорного объекта, расположенного по ул. Уральской/ ул. Тюляева, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0414003:31, позволили определить, что спорный объект (одноэтажное здание автомойки на два поста) является объектом недвижимого имущества ввиду того, что обладает следующим рядом признаков: объект имеет прочную связь с землей через фундамент; стены - кирпич; покрытие по металлическим фермам.

Кроме того, экспертом установлено, что спорный объект (автомойка) - является зданием, которое в силу примененных строительных материалов является объектом капитального строительства.

При ответе на второй вопрос экспертом сделан вывод о том, что по результатам измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости установлено, что исследуемое одноэтажное здание автомойки на два поста, площадью застройки 116 кв.м, находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0414003:31, по ул. Уральская/ул. Тюляева.

Отвечая на третий вопрос, эксперт указывает, что исследование спорного объекта - одноэтажное здание автомойки, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0414003:31 по ул. Уральской/ул. Тюляева, в части соответствия его расположения Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар позволило установить следующее:

На земельном участке расположена автомойка, что соответствует виду разрешенного использования земельного участка, установленного Правилами как размещение автомобильных моек.

Площадь земельного участка составляет 122 кв.м, что не соответствует требованиям Правил, устанавливающим минимальную площадь земельных участков - 300 кв. м;

Здание автомойки площадью застройки 116 кв.м фактически стоит по границе земельного участка со смежными земельными участками, что не соответствует

требованиям Правил, устанавливающим минимальный отступ зданий от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра.

Процент застройки земельного участка составляет 95,1, что не соответствует требованиям Правил, устанавливающим максимальный процент застройки земельного участка - 60%.

В то же время, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0414003:31. по ул. Уральская/ ул. Тюляева, от 01.06.2017 г. № 23/001/062/2-17-5607 ООО «Мастер-Лекс» заключило договор аренды земельного участка № 4300013562 в мае 2005 г., тогда когда Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар еще не были приняты (Правила землепользования и застройки г. Краснодара приняты 30.01.2007). Следовательно, градостроительные регламенты Правил землепользования и застройки г. Краснодара не могут распространяться на земельный участок, взятый в аренду в 2005 г.

Отвечая на четвертый вопрос, экспертом сделан вывод о том, что спорный объект - одноэтажное здание автомойки на два поста площадью застройки 116 кв.м., расположенный по ул. Уральская/ ул. Тюляева, не находится в каких-либо охранных зонах.

При ответе на пятый вопрос, не нарушает ли сохранение спорного объекта - одноэтажное здание автомойки на два поста, площадью застройки 116 кв.м., расположенное по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Уральская/уд. Тюляева, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0414003:31, прав и законных интересов третьих лиц, в том числе смежных землепользователей, эксперт указывает, что такой вопрос выходит за пределы компетенции судебного эксперта строителя, в виду чего экспертам технически невозможно ответить на поставленный судом вопрос.

При ответе на шестой вопрос экспертом сделан вывод о том, что результатами исследований установлено, что объект - одноэтажного здания автомойки на два поста, в части объемно-планировочных и конструктивных решений соответствует действующим сводам правил, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства.

Одноэтажное здание автомойки отделено от примыкающего с восточной стороны одноэтажного кирпичного здания с неустановленным видом деятельности

противопожарной преградой (стеной) 1 типа с пределом огнестойкости REI 150 (кирпичная кладка толщиной 380 мм). Тогда согласно п. 11 СП 4.13130.2013 противопожарное расстояние между зданиями не нормируется. Следовательно, взаимное расположение зданий не нарушает требований противопожарных норм;

Одноэтажное здание автомойки расположено на расстоянии 3,0 м от строящегося с северной стороны многоэтажного многоквартирного жилого дома, что не соответствует требованиям п. 4.3 СП 4.13130.2013, устанавливающего такое расстояние равное 6,0 м.

Фактическое расстояние от одноэтажного здания автомойки на два поста до строящегося с северной стороны многоэтажного многоквартирного жилого дома равно 3,0 м не удовлетворяет требованиям п. 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, устанавливающим санитарно-защитную зону от мойки автомобилей до двух постов размером 50,0 м.

В процессе выполнения исследований при ответе на седьмой вопрос экспертами заявлено ходатайство о предоставлении дополнительных документов, в том числе разрешение на строительство и проектную документацию на возведенное одноэтажное здание автомойки. Ходатайство экспертов не удовлетворено. Поэтому экспертам технически не представляется возможным ответить на вопрос суда о соответствии возведенного одноэтажного здания автомойки на два поста, площадью застройки 116 кв.м., расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Уральская/ул. Тюляева, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0414003:31, разрешению на строительство и проектной документации.

Отвечая на восьмой вопрос, экспертами сделан вывод о том, что одноэтажное здание автомойки на два поста, площадью застройки 116 кв.м., расположенное по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Уральская/ул. Тюляева, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0414003:31, в соответствии с действующими требованиями СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений", находится в работоспособном состоянии - категория технического состояния, при которой некоторые из, - численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

Следовательно, объект -одноэтажное здание автомойки на два поста, площадью застройки 116 кв.м., расположенное по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Уральская/ул. Тюляева, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0414003:31, своим техническим состоянием (работоспособное состояние), угрозу для жизни и здоровья граждан не создает.

С учетом вывода эксперта о капитальности спорного объекта, суд отмечает, что ответчиком в нарушение ст. 65 АПК РФ не представлено доказательств, подтверждающих строительство спорного объекта с получением разрешительной документации в установленном порядке.

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 ходе исследования материалов дела судом установлено, что ответчиком не принимались меры к легализации спорного объекта.

Совершение надлежащих мер предполагает обращение к компетентному органу за выдачей разрешения на строительство с приложением всей документации, необходимой в соответствии с градостроительным законодательством для выдачи разрешения на строительство (пункт 9 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Ответчик не обращался к уполномоченному органу за выдачей разрешения на строительство. Доказательства иного в материалах дела отсутствуют.

Кроме того, суд указывает, что в отношении спорного объекта присутствует следующий признак самовольной постройки - возведение на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта.

Как следует из Выписки ЕГРН от 01.06.2017 № 23/001/062/2017-5607, видом разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0414003:31 является временное размещение автомойки из облегченных конструкций.

Исследовав результаты экспертного заключения, суд приходит к выводу, что размещение ответчиком объекта недвижимости - одноэтажного капитального здания автомойки на два поста, площадью застройки 116 кв.м., расположенное по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Уральская/ул. Тюляева, не соответствует целевому использованию такого земельного участка.

Помимо прочего, судом принимаются во внимание установленные экспертным заключением нарушения расположением спорного объекта Правил, устанавливающих минимальный отступ зданий от границ смежных земельных участков, требований п. 4.3 СП 4.13130.2013, а также требований п. 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

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

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 об обоснованности заявленных требований.

С учетом того, что сторонами не были внесены денежные средства на депозитный счет Арбитражного суда Краснодарского края, в обеспечение оплаты проведенной судебной экспертизы, судебные расходы на проведение экспертизы подлежат взысканию с общества с ограниченной ответственностью «МАСТЕР-ЛЕКС» в пользу научно-производственного предприятия общества с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза».

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

Р Е Ш И Л:

Обязать общество с ограниченной ответственностью «МАСТЕР-ЛЕКС» (ИНН 2312071106 ОГРН 1032307159411) в месячный срок со дня вступления настоящего решения в законную силу, осуществить снос здания автомойки, площадью застройки 116 кв. м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0414003:31, по адресу: Российская Федерация, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Уральская/ул. Тюляева.

В случае если общество с ограниченной ответственностью «МАСТЕР-ЛЕКС» (ИНН 2312071106 ОГРН 1032307159411) 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 общества с ограниченной ответственностью «МАСТЕР-ЛЕКС» (ИНН 2312071106 ОГРН 1032307159411).

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «МАСТЕР-ЛЕКС» (ИНН 2312071106 ОГРН 1032307159411) в пользу научно-производственного предприятия общества с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза» (ИНН 2311185069, ОГРН 1152311000863) стоимость проведенной судебной экспертизы в размере 97 620 руб.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «МАСТЕР-ЛЕКС» (ИНН 2312071106 ОГРН 1032307159411) 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