



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-47194/2017

Резолютивная часть решения оглашена 11 апреля 2018 года, решение в полном объеме изготовлено 18 апреля 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 муниципального образования город Краснодар в лице Администрации (ИНН 2310032246 ОГРН 1022301606799)

к обществу с ограниченной ответственностью «Кубань Газ Сервис» (ИНН 2309079874 ОГРН 1022301432108),

о сносе самовольной постройки,

от истца- представитель по доверенности Мальцев А.О., ответчика- представитель по доверенности Леснов А.К.,

У С Т А Н О В И Л:

Муниципальное образование город Краснодар обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Кубань Газ Сервис» о сносе самовольной постройки

Стороны обеспечили явку представителей по доверенности в судебное заседание.

Ответчиком в материалы дела представлен отзыв, согласно которому ООО «Кубань Газ Сервис» возражает относительно заявленных требований.

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

В ходе осуществления планового (рейдового) осмотра, обследования земельного участка визуально зафиксировано, что на огороженном земельном участке площадью 6510 кв.м с кадастровым номером 23:43:0304059:280 по ул. им. Суворова, 151/1 в Центральном

внутригородском округе города Краснодара расположен объект незавершенного строительства (стадия строительства фундамент), металлические вагон-бытовки.

Наличие указанного факта подтверждается актом планового (рейдового) осмотра, обследования земельного участка от 26.10.2017 № 78.

Земельный участок в Центральном внутригородском округе по ул. им. Суворова, 151/1 с видом разрешенного использования «для строительства многоэтажного жилого дома со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения и гостиницы с набережной и берегоукреплением» предоставлен по договору аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 12.02.2008 № 0000001859 ООО «Кубань Газ Сервис» в аренду сроком до 07.02.2057, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись от 02.04.2008 № 23-23-01/142/2008-152.

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п. 15, указанный земельный участок расположен в зоне рекреационного назначения, общественно-деловой зоне, в границах памятника архитектуры с охраной зоной, в границах с особыми условиями использования территории (граница прибрежных защитных полос водных объектов).

Согласно статьи 32 Правил землепользования и застройки утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6, «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» земельный участок по ул. им. Суворова, 151/1 в Центральном внутригородском округе города Краснодара расположен в Центральной общественно-деловой зоне (ОД.1).

Согласно сведениям департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар ООО «Кубань Газ Сервис» выдан градостроительный план земельного участка от 28.08.2013 № RU 23306000-0000000003267 для строительства многоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304059:280 по ул. им. Суворова, 151/1 в Центральном внутригородском округе город Краснодара.

Разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию спорного объекта капитального строительства на указанном земельном участке департаментом не выдавалось.

Истец полагает, что в отношении спорного капитального объекта, расположенного по ул. им. Суворова, 151/1 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара, присутствует признак самовольной постройки возведение объекта без разрешения на строительство (реконструкцию).

На основании вышеизложенного, администрация полагает, 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.

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

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

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

В силу статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации защите подлежит нарушенное или оспоренное право или законный интерес.

Согласно положениям статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации одним из способов защиты гражданских прав является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

В предмет доказывания по иску о признании постройки самовольной и ее сносе входят следующие обстоятельства: создание объекта недвижимости на земельном участке, не отведенном в установленном порядке для этих целей; строительство объекта без получения необходимых разрешений либо с существенным нарушением градостроительных норм и правил, создающим угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, наличие у истца права на обращение в суд с требованием о сносе самовольной постройки.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 22 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки.

В соответствии с пунктом 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» и абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство.

В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной.

В силу статьи 68 Арбитражного процессуального кодекса обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Судом установлено, что 12.02.2008 между Департаментом имущественных отношений Краснодарского края (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью «Кубань Газ Сервис» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 23:43:0304059:0280, общей площадью 6510 кв.м., расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Суворова, 151/1, для строительства и эксплуатации многофункционального делового комплекса с набережной и берегоукреплением.

Как пояснил представитель ответчика, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304059:280 расположены капитальные строения: нежилое помещение (насосная) площадью 15,8 кв.м., кадастровый номер 23:43:0304059:340; нежилое здание (котельная) площадью 84,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0304059:372, являющиеся собственностью муниципального образования город Краснодар и эксплуатируемые на условиях Договора аренды муниципального имущества (имущественного комплекса) № 90 от 27.08.2009 организацией АО «АТЭК» и ООО «КРАСНОДАР ВОДОКАНАЛ» для снабжения теплом, горячей и холодной водой прилегающих к участку жилых домов.

Земельный участок предоставлен ответчику в целях «строительства многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и гостиницы с набережной и берегоукреплением».

ООО «Кубань Газ Сервис», реализуя цель предоставления земельного участка в аренду – строительство многоквартирного дома, производит подготовку проектной документации в целях получения разрешения на строительство, а именно 15.12.2014 и 12.01.2015 ответчик направлял заявления на получение разрешения на строительство в уполномоченный орган.

Письмами Департамента архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар от 24.04.2014, 28.01.2015 ответчику отказано в выдаче разрешения на строительство, в том числе в связи с необходимостью

согласования демонтажа расположенных на земельном участке капитального строения котельной и насосной, а также строительства другого объекта энергоснабжения – временной котельной, в целях отопления многоквартирных домов, расположенных в районе застройки.

Демонтаж и снос указанных капитальных строений, находящихся в собственности истца, эксплуатируемой АО «АТЭК» и ООО «КРАСНОДАР ВОДОКАНАЛ», возможен только в рамках реализации на арендуемом участке проекта реконструкции и строительства новых котельной и насосной совместно с указанными лицами.

Ответчик обратился к истцу с запросом № 14/06 от 03.06.2016 о возможности реконструкции и выноса котельной и насосной.

Как следует из представленного в материалы дела ответа Департамента муниципальной собственности и городских земель от 14.06.2016 № 17566.26, истцу разъяснена возможность и порядок исполнения реконструкции выноса котельной и насосной.

Ответчик указывает, что ООО «Кубань Газ Сервис» заключен договор порядка от 05.07.2017 № 13/17 с ООО «Теплострой Юг», предметом которого явилось выполнение проектной документации по объекту: временная блочно-модульная котельная производительностью 0,9 МВт в г. Краснодаре.

Кроме того, ответчиком для реконструкции выноса котельной и насосной 05.07.2017 заключен договор подряда № 4/17-В с ИП Великодным В.А., предметом которого явилось производство работ по устройству котельной мощностью 0,9 МВт на объекте: временная блочно-модульная котельная производительностью 0,9 МВт в г. Краснодаре.

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 19.12.2017 по делу назначена судебная экспертиза, производство по делу приостановлено до получения экспертного заключения.

Проведение экспертизы поручено НПП ООО «СтройТехЭкспертиза».

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1. Определить в границах какого земельного участка расположен объект строительства (стадия строительства фундамент), расположенного на земельном участке по ул. им. Суворова, 151/1 в Центральном внутригородском округе города Краснодара.
2. Является ли вышеуказанный объект строительства капитальным?
3. Соответствует ли расположение спорного объекта Генеральному плану застройки г. Краснодара, Правилам землепользования и застройки, градостроительному плану земельного участка от 28.08.2013 № RU 23306000-00000000003267, проектной документации и разрешению на строительство?

В материалы дела поступило экспертное заключение от 05.03.2018 № 152/16.1, согласно которому эксперт сделал следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, экспертом сделан следующий вывод. Выполненные геодезические измерения объекта исследования (стадия возведения фундамент), расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Суворова, 151/1, позволили установить, что данный объект расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0304059:280.

По результатам проведенных геодезических измерений экспертами было определено, что площадь застройки спорного объекта, расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Суворова, 151/1, составляет 39,0 кв.м.

При ответе на второй вопрос эксперт указывает, что исследованный объект - временная котельная (стадия возведения фундамент), площадью застройки 39,0 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Суворова, 151/1 - не является объектом капитального строительства, ввиду наличия временного характера использования (на период строительства многоквартирного жилого дома), а также возможности перемещения блочно-модульной котельной без нанесения несоразмерного ущерба ее назначению.

Отвечая на третий вопрос, эксперт делает вывод о том, что исследованный спорный объект, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Суворова, 151/1, соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования город

Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. N 19 п. 6 и требованиям генерального плана муниципального образования город Краснодар от 26.01.2012, предъявляемым к строениям, находящимся в функциональной (территориальной) зоне «ОД.1» (Центральная общественно-деловая зона).

В связи с тем, что объект исследования находится в незавершенной стадии строительства (фундамент), на момент проведения осмотра невозможно точно определить фактическое техническое исполнение в дальнейшем возводимых наружных ограждающих конструкций, а также тип, мощность и состав специализированного технологического оборудования, установленного в нем, следовательно, определить, минимально допустимые противопожарные расстояния от возводимого объекта до соседних строений и сооружений, расположенных на смежных земельных участках - технически не возможно.

Местоположение исследованного спорного объекта (стадия возведения фундамент), расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Суворова, 151/1 - не соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка от 28.08.2013 №RU23306000-00000000003267.

Местоположение исследованного спорного объекта (стадия возведения фундамент), расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Суворова, 151/1 - не соответствует проектной документации «Многоэтажный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и набережной с берегоукреплением по ул. Суворова, 151/1 в г. Краснодаре», представленной в материалах арбитражного дела №А32-47194/2017.

Согласно пункту 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.



Согласно пункту 10 статьи 1 ГрК РФ объектом капитального строительства считается здание, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Вместе с тем, понятие «объект недвижимости» не тождественно понятию «объект капитального строительства». Термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому им нельзя подменять правовую категорию «объект недвижимого имущества», имеющую иные отраслевую принадлежность, объем и содержание.

Согласно п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса, либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса). При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса).

Из изложенного следует, что при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Согласно правовым позициям Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенным в постановлениях от 16.12.2008 № 9626/08, от 02.03.2010 № 14971/09, от 20.10.2010 № 6200/10, критерием отнесения к объектам недвижимости является возможность их самостоятельного хозяйственного использования либо при отсутствии такового - вхождение в состав комплекса имущества, для обслуживания которого данные объекты предназначены.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 № 11052/09, суд при рассмотрении спора должен дать квалификацию объекту, основываясь на установленных фактических обстоятельствах, определить, имеется ли самостоятельный объект недвижимого имущества, отвечающий признакам, указанным в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 № 1160/13, право собственности может быть зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.

По правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений, несет риск наступления последствий совершения или несовершения им процессуальных действий (статьи 9 и 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

С учетом пояснений ответчика, не опровергнутых истцом, материалам дела, а также с учетом выводов эксперта указывает, что спорный объект (стадия строительства фундамент), расположенный на земельном участке по ул. им. Суворова, 151/1 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, фактически представляет собой бетонную плиту, углубленную в землю, предназначенную для размещения на ней временной блочно-модульной котельной. Доказательств иного самостоятельного хозяйственного назначения спорного объекта в материалы дела не представлено.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о том, что фактически спорный объект представляет собой улучшение свойств части земельного участка (создание твердой и ровной поверхности) для размещения временного сооружения – оборудования котельной.

Таким образом, с учетом установленных по делу обстоятельств, а также с учетом вывода эксперта о некапитальности спорного объекта, суд приходит к выводу о том, что положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации к спорному объекту неприменимы.

Суд отмечает, что земельный участок находится в аренде у ответчика. На момент рассмотрения настоящего дела по существу договор аренды земельного участка является действующим. При таких обстоятельствах у истца отсутствует право на предъявление требования об освобождении земельного участка. Однако, в случае расторжения

(прекращения) договора аренды земельного участка, Администрация муниципального образования город Краснодар вправе обратиться с требованием об освобождении земельного участка, в том числе путем демонтажа спорного фундамента.

Обращение с исковым заявлением в порядке ст. 222 ГК РФ о сносе самовольной постройки является в данном случае ненадлежащим способом защиты нарушенного права, что также является основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований.

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 заявленных требований.

Кроме того, суд отмечает, что Администрация муниципального образования город Краснодар обратилась с заявлением о принятии обеспечительных мер о принятии обеспечительных мер в виде:

1. Наложить арест на объект капитального строительства (стадия строительства фундамент), расположенный на земельном участке по ул. им. Суворова, 151/1 в Центральном внутригородском округе города Краснодара.

2. Запретить Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять какие-либо регистрационные действия с объектом капитального строительства (стадия возведения фундамент), расположенным на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304059:280 по ул. им. Суворова, 151/1 в Центральном внутригородском округе города Краснодар

3. Запретить Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять какие-либо регистрационные действия с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0304059:280 по ул. им. Суворова, 151/1 в Центральном внутригородском округе города Краснодар

4. Запретить ООО «Кубань Газ Сервис» и другим лицам производство строительных и иных работ на земельном участке по ул. Суворова, 151/1 в Центральном внутригородском округа города Краснодара, кроме работ, связанных со сносом спорной постройки

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 30.10.2017 приняты следующие обеспечительные меры:

1. Наложить арест на объект капитального строительства (стадия строительства фундамент), расположенный на земельном участке по ул. им. Суворова, 151/1 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, до рассмотрения дела по существу.

2. Запретить Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять какие-либо регистрационные действия с объектом капитального строительства (стадия возведения фундамент), расположенным на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304059:280 по ул. им. Суворова, 151/1 в Центральном внутригородском округе города Краснодар, до рассмотрения дела по существу.

3. Запретить Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять какие-либо регистрационные действия с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0304059:280 по ул. им. Суворова, 151/1 в Центральном внутригородском округе города Краснодар

4. Запретить ООО «Кубань Газ Сервис» и другим лицам производство строительных и иных работ на земельном участке по ул. Суворова, 151/1 в Центральном внутригородском округа города Краснодара, кроме работ, связанных со сносом спорной постройки.

Согласно п. 25 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 55 от 12.10.2006 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер» исходя из части 5 статьи 96 АПК РФ, в случае отказа в удовлетворении иска, оставления иска без рассмотрения, прекращения производства по делу обеспечительные меры сохраняют свое действие до вступления в законную силу соответствующего судебного акта. В связи с этим арбитражный суд вправе указать на отмену обеспечительных мер в названных судебных актах либо после их вступления в силу по ходатайству лица, участвующего в деле, вынести определение об отмене обеспечительных мер.

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

#### Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Краснодарского края от 30 октября 2017 года, отменить.

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