



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-25464/2017

Резолютивная часть решения оглашена 10 июля 2018 года, решение в полном объеме изготовлено 16 июля 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 «Мечта-98» (ИНН 2310046626 ОГРН 1022301623860)

о сносе самовольной постройки,

в отсутствие представителей сторон,

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 «Мечта-98» о сносе самовольной постройки.

Стороны не обеспечили явку представителей по доверенности в судебное заседание.

Ответчиком в материалы дела не представлен письменный отзыв относительно заявленных исковых требований.

Ответчиком заблаговременно в адрес арбитражного суда направлено ходатайство об отложении судебного заседания.

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. Довод ответчика о

недостаточности времени для ознакомления и подготовки правовой позиции по поступившему в суд экспертному заключению, отклоняется судом. Экспертное заключение поступило в суд 29.03.2018, 26.04.2018 от представителя ответчика поступило ходатайство об ознакомлении с материалами дела, 03.05.2018 состоялось судебное заседание, в которое представитель ответчика не прибыл. На основании изложенного суд приходит к выводу, о том, что ходатайство об отложении судебного заседания направлено на затягивание сроков рассмотрения дела.

На основании изложенного, суд признает заявленное ходатайство не подлежащим удовлетворению.

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

В ходе осуществления муниципального контроля за соблюдением земельного законодательства управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар установлено, что на не огражденном земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129060:0004 площадью 92 кв.м по ул. Российской (напротив дома №386), расположен объект капитального строительства ориентировочной площадью застройки 92 кв.м.

По сведениям департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар разрешение на строительство не выдавалось.

Наличие указанных обстоятельств подтверждается актом визуальной фиксации использования земельного участка от 01.11.2016 № 161 с приложением фотоматериалов.

Ранее ООО «Мечта-98» в соответствии с постановлением главы муниципального образования город Краснодар от 02.06.2004 № 1424 «О предоставлении ООО «Мечта-98» земельного участка в Прикубанском административном округе города Краснодара» предоставлен в аренду земельный участок общей площадью 92 кв.м по ул. Российской (напротив дома № 386) с кадастровым номером 23:4370129060:0004 для временного размещения магазина в облегченных конструкциях в составе торгового ряда сроком до 02.06.2007.

Истец указывает, что в отношении спорного объекта- одноэтажного строения площадью застройки 181 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, напротив дома № 386, частично расположенного на земельном участке с кадастровым

номером 23:43:0129060:4, присутствует признак самовольной постройки: строительство без получения разрешения, строительство на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительство такого объекта.

Истец полагает, что ответчиком нарушены минимальные отступы строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования; минимальные отступы строений до границ смежных земельных участков.

Таким образом, нарушение ответчиком действующего законодательства создаёт угрозу жизни и здоровья граждан, которые будут эксплуатировать спорный объект.

В связи, с чем истец полагает, что возведенный объект, ориентировочной площадью застройки 268 кв.м в по ул. Антоновской, 52 п. Знаменского в Карасунском внутригородском округе города Краснодара является самовольной постройкой и 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 согласно представленному в материалы дела Уведомлению от 25.10.2016 № 23/001/151/2016-7039, сведения о правопритязаниях в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0129060:4, в Едином реестре недвижимости отсутствуют.

Кроме того, согласно представленному в материалы дела Уведомлению от 18.07.2017 № 23/001/075/2017-3645, сведения о правопритязаниях в отношении нежилого здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, нп. Прикубанский, ул. Российская, д. 388, в Едином реестре недвижимости отсутствуют.

Ранее ООО «Мечта-98» в соответствии с постановлением главы муниципального образования город Краснодар от 02.06.2004 № 1424 «О предоставлении ООО «Мечта-98» земельного участка в Прикубанском административном округе города Краснодара» предоставлен в аренду земельный участок общей площадью 92 кв.м по ул. Российской (напротив дома № 386) с кадастровым номером 23:4370129060:0004 для временного размещения магазина в облегченных конструкциях в составе торгового ряда сроком до 02.06.2007.

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 11.12.2017 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 спорный объект строительства ориентировочной площадью застройки 92 кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129060:0004 по ул. Российской (напротив дома № 368) в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.

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

3. Не создает ли сохранение указанного строения угрозу жизни и здоровью граждан?

4. Является ли спорный объект объектом капитального строительства?

5. Находится ли спорный объект в охранных зонах, в случае если таковые расположены в границах земельного участка?

6. Определить не повлияет ли проведение работ по сносу (демонтажу) в отношении объекта строительства ориентировочной площадью застройки 92 кв.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129060:0004 по ул. Российской (напротив дома № 368) в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, на существование смежных объектов? Не нарушит ли прав смежных землепользователей и собственников объектов недвижимости?

В материалы дела поступило экспертное заключение от 21.03.2018 № 153/16.1, согласно которому эксперт сделал следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, эксперт делает следующий вывод.

По результатам проведенных геодезических измерений спорного объекта, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская (напротив дома №386), экспертами было определено, что спорный объект, расположен за границами земельного участка с кадастровым номером 23:43:0129060:0004 (см. рис. №1 настоящего заключения).

Выступ спорного объекта от границ земельного участка с кадастровым номером 23:43:0129060:0004, составляет: по фасадной стороне с ул. Российской: от 0,85 м. до 0,96 м.; по тыльной стороне: от 4,45 м. до 4,56 м.

Фактическая площадь застройки спорного объекта, составляет: 181,0 кв.м

Отвечая на второй вопрос, эксперт делает следующий вывод.

На основании проведенных исследований, установлено, что спорный объект, площадью застройки 181,0 кв.м., расположенный по адресу. Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская (напротив дома №386), 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.

Выявленные экспертами нарушения в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений касаются:

- несоответствия фактической высоты помещений, требуемым значениям для помещений общественного назначения, что является нарушением п. 4.5 СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 31 -06-2009;

- несоответствия фактических размеров эвакуационных выходов и путей эвакуации, минимально допустимым требованиям по устройству эвакуационных выходов и путей эвакуации в зданиях общественного назначения (кафе) с количеством посетителей более 50 чел., что является нарушением пп. 7.3.3, 7.3.4, 4.2.4, 4.3.4 СП 1.13130.2009 «Эвакуационные пути и выходы» и п. 13.3.2 СП 5.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования».

Также экспертами зафиксировано наличие газового баллона в подсобном помещении (кухня/моечная) вблизи аварийного выхода со стороны главного фасад здания исследуемого объекта, что является нарушением п. 8.2.7. СП 62.13330.2011* «Газораспределительные системы». Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002, а также отсутствие пожарных извещателей в помещениях дополнительного зала и кладовой, что является нарушением п. 13.3.2. СП 5.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования».

В связи с отсутствием запрашиваемой экспертом проектной и технической документации по объекту исследования, определить соответствие фактических строительных материалов, принятых в отделке помещений спорного объекта, требованиям «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» - технически не представляется возможным.

При ответе на третий вопрос эксперт делает следующий вывод.

По результатам проведенного обследования строительных конструкций спорного объекта, площадью застройки 181,0 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская (напротив дома №386), и оценки их технического состояния по внешним признакам определено:

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

Спорный объект, площадью застройки 181,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская (напротив дома №386), 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.

Техническое состояние строительных конструкций исследуемого строения, площадью застройки 181,0 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская (напротив дома №386) - не вызывает угрозу жизни и здоровья граждан.

Однако, сохранение спорного объекта, площадью застройки 181,0 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская (напротив дома №386), без осуществления необходимых мероприятий по устранению выявленных экспертами нарушений в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений, касающихся несоответствия фактических размеров эвакуационных выходов и путей эвакуации, минимально допустимым требованиям по устройству эвакуационных выходов и путей эвакуации в зданиях общественного назначения (кафе) с количеством посетителей более 50 человек, а также обеспечения помещений средствами автоматической пожарной сигнализации, будет являться потенциально опасным и создаст угрозу для жизни и здоровья граждан.

Отвечая на четвертый вопрос, эксперт делает вывод о том, что исследуемый спорный объект, площадью застройки 181,0 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская (напротив дома №386), является зданием, строительство которого завершено.

Исследуемый объект является зданием общественного назначения - кафе, возведен на фундаменте и из строительных материалов и конструкций, обладающих высокой степенью огнестойкости и долговечности, и, таким образом, не является временной постройкой. Следовательно, в соответствии с терминами и определениями, изложенными в пункте 10 статьи 1 главы 1 Градостроительного кодекса РФ.

Исследуемый спорный объект - является объектом капитального строительства

При ответе на пятый вопрос, эксперт указывает, что спорный объект, площадью застройки 181,0 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская (напротив дома №386) расположен в охранной зоне подземных коммуникаций, территориально ограниченной границами земельного участка с кадастровым номером 23:43:0129060:0004.

Отвечая на шестой вопрос, эксперт делает следующий вывод.

При осуществлении строительных работ по сносу (демонтажу) спорного объекта, площадью застройки 181,0 кв.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129060:0004 по ул. Российской (напротив дома №386) в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, в соответствии с заранее разработанным и официально утвержденным проектом организации работ, включающим в себя все необходимые технические решения по сносу, обеспечивающие безопасность строителей, населения, окружающей природной среды и инженерной инфраструктуры, в том числе действующих подземных коммуникаций, а также результаты обследования технического состояния конструкций объекта для установления опасности обрушения конструкций, возможности повторного использования конструкций, безопасного производства демонтажных работ.

При условии соблюдения требований, указанных в разработанном проекте организации работ, осуществление работ по сносу (демонтажу) спорного объекта, площадью застройки 181,0 кв.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129060:0004 по ул. Российской (напротив дома №386) в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара не повлияет на существование смежных объектов.

Определение нарушения прав смежных землепользователей и собственников объектов недвижимости выходит за пределы компетенции судебного эксперта-строителя, и в рамках данной экспертизы, экспертами исследования данного вопроса не проводились

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.

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

Согласно представленному в материалы дела письму Департамента архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар от 24.10.2016 № 29/11627, разрешение на строительство капитальный объект на указанный земельный участок не выдавались.

Кроме того, суд указывает, что в отношении спорного объекта присутствует еще один признак самовольной постройки - возведение спорного объекта с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Экспертами в ходе осуществления обследования спорного объекта установлены несоответствия фактической высоты помещений, требуемым значениям для помещений общественного назначения, что является нарушением п. 4.5 СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 31 -06-2009; несоответствия фактических размеров эвакуационных выходов и путей эвакуации, минимально допустимым требованиям по устройству эвакуационных выходов и путей эвакуации в зданиях общественного назначения (кафе) с количеством посетителей более 50 чел., что является нарушением пп. 7.3.3, 7.3.4, 4.2.4, 4.3.4 СП 1.13130.2009 «Эвакуационные пути и выходы» и п. 13.3.2 СП 5.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования».

Также экспертами зафиксировано наличие газового баллона в подсобном помещении (кухня/моечная) вблизи аварийного выхода со стороны главного фасада здания исследуемого объекта, что является нарушением п. 8.2.7. СП 62.13330.2011* «Газораспределительные системы».

Помимо прочего, суд указывает, что в отношении спорного объекта присутствует еще один признак, квалифицирующий самовольную постройку- создание на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами.

Согласно п. 1.3 договора аренды от 02.08.2004 № 4300012697 земельный участок с кадастровым номером 23:43:0129060:0004 предоставлен ответчику для временного размещения магазина в облегченных конструкциях в составе торгового ряда.

При этом экспертами установлено, что исследуемый спорный объект - является объектом капитального строительства.

Земельный участок под спорным объектом не предоставлялся под строительство объекта капитального строительства.

На основании изложенного суд приходит к выводу о самовольности спорного объекта. Спорный объект имеет три признака самовольной постройки: строительство объекта без выданного разрешения на строительство, несоответствие объекта градостроительным нормам, создание на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами.

При таких обстоятельствах, оснований для отказа истцу в требовании о сносе спорного объекта у суда не имеется.

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 «Мечта-98» в пользу научно-производственного предприятия общества с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза». Государственная пошлина также подлежит взысканию в ответчика в доход федерального бюджета.

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

Р Е Ш И Л:

Ходатайство общества с ограниченной ответственностью «Мечта-98» (ИНН 2310046626 ОГРН 1022301623860) об отложении судебного разбирательства отклонить.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Мечта-98» (ИНН 2310046626 ОГРН 1022301623860) в месячный срок со дня вступления настоящего решения в законную силу, осуществить снос одноэтажного строения площадью застройки 181 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, напротив дома № 386, частично расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129060:4.

В случае если общество с ограниченной ответственностью «Мечта-98» (ИНН 2310046626 ОГРН 1022301623860) 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 «Мечта-98» (ИНН 2310046626 ОГРН 1022301623860).

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Мечта-98» (ИНН 2310046626 ОГРН 1022301623860) в пользу научно-производственного предприятия общества с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза» (ИНН 2311185069, ОГРН 1152311000863) стоимость проведенной судебной экспертизы в размере 75 600 руб.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Мечта-98» (ИНН 2310046626 ОГРН 1022301623860) 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