



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар
16 мая 2018 года

Дело № А32-38751/2017

Резолютивная часть Решения объявлена 08 мая 2018 года. Решение в полном объеме изготовлено 16 мая 2018 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Пристяжнюка Александра Гавриловича, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Овакимян О.М., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Администрации мо г.Краснодар к индивидуальному предпринимателю Алечко Ирине Евгеньевне, г.Ростов-на-Дону о сносе самовольной постройки, при участии в заседании: от истца – Зуева К.А. (по доверенности от 10.01.2018г., удостоверение), после перерыва - Мальцева А.О. (по доверенности от 10.01.2018г., удостоверение); от ответчика - Алечко И.Е. (паспорт),

УСТАНОВИЛ:

Администрации мо г.Краснодар предъявлен иск к индивидуальному предпринимателю Алечко Ирине Евгеньевне, г.Ростов-на-Дону, в котором истец просит суд:

обязать ИП Алечко И.Е. снести объект незавершенного строительства площадью застройки 169кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0418010:40 по ул.Тракторной 14/1 в п.Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара, в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу. В случае, если ответчик не исполнит решение суда в течение установленного судом срока, истец вправе совершить эти действия за свой счет, с взысканием с ответчиков необходимых расходов;

обязать ИП Алечко И.Е. снести объект капитального строительства площадью 267кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0418010:39 по ул.Светлой, 2 в п.Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара, в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу. В случае, если ответчик не исполнит решение суда в течение установленного судом срока, истец вправе совершить эти действия за свой счет, с взысканием с ответчиков необходимых расходов.

Основания, по которым предъявлен иск, изложены в исковом заявлении и документальных приложениях к нему.

Определением суда от 08.09.2017г. судом были приняты временные меры обеспечения иска в виде наложения ареста на объект незавершенного строительства площадью застройки 169 кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0418010:40 по ул. Тракторной, 14/1 в п. Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара, а также на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0418010:40 по ул. Тракторной, 14/1 в п. Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара; наложения ареста на объект капитального строительства площадью 267 кв.м, расположенный на земельном участке

с кадастровым номером 23:43:0418010:39 по ул.Светлой, 2 в п. Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара, а также на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0418010:39 по ул. Светлой, 2 в п. Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара; запрета Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять какие-либо регистрационные действия с объектом незавершенного строительства площадью застройки 169 кв.м, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0418010:40 по ул.Тракторной, 14/1 в п. Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара; запрета Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять какие-либо регистрационные действия с объектом капитального строительства площадью 267 кв.м, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0418010:39 по ул. Светлой, 2 в п. Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара; запрета ИП Алечко И.Е. (ИНН 246404988814) и другим лицам производство строительных и иных работ на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0418010:40 по ул. Тракторной, 14/1 в п. Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара, кроме работ, связанных со сносом спорного объекта; запрета ИП Алечко И.Е. (ИНН 246404988814) и другим лицам производство строительных и иных работ на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0418010:39 по ул. Светлой, 2 в п. Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара, кроме работ, связанных со сносом спорного объекта.

Ответчик возражал против заявленных истцом требований по основаниям изложенным в представленном отзыве на иск.

Представителем истца было заявлено ходатайство об объединении настоящего дела с арбитражным делом №А32-44060/2017 в одно производство. Ответчица поддержала заявленное представителем истца ходатайство об объединении дел в одно производство, ходатайствовала о назначении по делу судебной строительно-технической экспертизы.

В соответствии с п. 2 ст. 130 Арбитражного процессуального кодекса РФ арбитражный суд первой инстанции вправе объединить несколько однородных дел, в которых участвуют одни и те же лица, в одно производство для совместного рассмотрения.

Определением суда от 25.01.2018г. суд удовлетворил ходатайство представителя истца об объединении арбитражных дел № А32- 44060/2017 и № А32-38751/2017 в одно производство, объединив в одно производство дела № А32-44060/2017 и № А32-38751/2017, присвоив объединенному делу номер № А32-38751/2017.

Определением суда от 10.10.2017г. по делу А32-44060/2017 судом были приняты временные меры обеспечения иска в виде наложения ареста на самовольно возведенный объект – двухэтажный жилой дом площадью 109,6кв.м. с к/н 15:43:0418010:62, самовольно возведенное одноэтажное строение площадью застройки 267кв.м., расположенные по ул. Светлой 2 в п. Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара; запрета Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять какие-либо регистрационные действия с возведенным двухэтажным жилым домом площадью 109,6кв.м. с к/н 15:43:0418010:62 и одноэтажным строением площадью застройки 267кв.м., расположенные по ул.Светлой 2 в п. Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара.

Ходатайство представителя ответчика о назначении судебной строительно-технической экспертизы удовлетворено судом, по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» Даниеляну Сурену Артуровичу и Стикачеву Дмитрию

Павловичу(г. Краснодар, ул. Ангарская, дом № 2/2, офис 53), на разрешение экспертов судом были поставлены следующие вопросы:

1. Относится ли объект незавершенного строительства площадью застройки 169 кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0418010:40 по ул.Трактовой,14/1 к объекту недвижимого имущества и если да, то по каким признакам? Каково целевое назначение данной постройки?

2. Относится ли объект площадью 267 кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0418010:39 по ул.Светлой,2 в пос.Знаменский к объекту недвижимого имущества? Каково целевое назначение данного объекта?

3. Являются ли земельные участки с кадастровым номером 23:43:0418010:40 и 23:43:0418010:39 смежными земельными участками?

4. Находятся ли вышеуказанные спорные объекты в пределах границ земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0418010:39 и 23:43:0418010:40 и соответствуют ли они целевому назначению земельных участков, на которых они расположены?

5. Соответствуют ли указанные постройки строительным, градостроительным, санитарным нормам и правилам, требованиям противопожарной безопасности?

6. Нарушают ли самовольные постройки права и охраняемые законом интересы других лиц либо создают угрозу жизни и здоровью граждан?

Производство по делу было приостановлено.

06 марта 2018г. Определением суда производство по делу было возобновлено в порядке ст. 146 АПК РФ, в связи с поступлением в суд заключения экспертов.

В судебном заседании объявлялся перерыв с 27.04.2018г. до 08.05.2018г. 10час.30 мин. После перерыва судебное разбирательство продолжено в порядке части 2 статьи 156 АПК РФ с участием тех же представителей сторон.

Суд, заслушав представителей сторон, исследовав материалы дела и оценив в совокупности все представленные доказательства, считает, что исковые требования истца не подлежат удовлетворению по следующим основаниям:

Как следует из материалов дела, в соответствии с актом планового осмотра обследования земельного участка от 01.08.2017г. № 4 администрацией мо г.Краснодар было установлено, что на земельном участке с к/н 23:43:0418010:40 по ул. Трактовой 14/1 в п.Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара ведутся строительные работы по возведению объекта (стадия возведения 3-й этаж) площадью застройки 169кв.м. на расстоянии 0,66м от границ смежного земельного участка по ул.Трактовой, 16 в п.Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара при минимальном допустимом отступе 3 м, а так же расстоянии 0,37 м от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования при минимально допустимом отступе 3 м согласно схемы натурного обмера объектов на земельном участке.

Согласно выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 11.07.2017г. № 23/001/073/2017-5502 земельный участок по ул. Трактовой 14/1 в п.Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара с к/н 23:43:0418010:40 площадью 511 кв.м. с видом разрешенного использования "объекты розничной торговли (площадь не более 150кв.м.)" принадлежит на праве собственности Алечко И.Е.

На вышеуказанном земельном участке расположена часть объекта площадью 26кв.м. – индивидуальный жилой дом расположенный на земельном участке с к/н 23:43:0418010:39 по ул. Светлой, 2 в п. Знаменском Карасунского внутригородского

округа города Краснодара, согласно схемы натурного обмера объектов на земельном участке.

Согласно выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 22.08.2017г. № 23/001/088/2017-3649 земельный участок по ул. Трактовой 14/1 в п.Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара с к/н 23:43:0418010:39 площадью 600 кв.м. по ул. Светлой, 2 в п. Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара принадлежит на праве собственности Алечко И.Е.

Согласно письму администрации Карасунского внутригородского округа города Краснодара от 14.07.2017г. № 21/7269 информация о выданном разрешении на строительство на земельном участке по ул.Трактовой, 14/1 в п. Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара отсутствует.

Согласно письму департамента архитектуры и градостроительства мо город Краснодара от 17.07.2017г. № 21/7313 разрешение на строительство на земельном участке по ул.Трактовой, 14/1 в п. Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара не выдавалось.

Указанный объект площадью застройки 169кв.м. (стадия возведения 3-й этаж), а так же часть объекта площадью 26кв.м. (другая часть расположена на земельном участке с к/н 23:43:0418010:39 по ул. Светлой, 2 в п. Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара) возводятся без разрешительной документации.

Истец усматривает в действиях ответчика признаки нарушения ст. 26, 27 Правил землепользования и застройки на территории мо г.Краснодар, утвержденных решением городской думы Краснодара от 30.01.2007г. № 19 п. 6 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории мо город Краснодар".

По мнению истца в отношении спорных объектов, расположенных на земельном участке с к/н 23:43:0418010:40 по ул. Трактовой 14/1 и на земельном участке с к/н 23:43:0418010:39 по ул. Светлой, 2 в п. Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара присутствуют признаки самовольной постройки: возведение объекта без разрешительной документации, строительство с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В связи с чем, в соответствии со ст. 222 ГК РФ спорные объекты подлежат сносу лицом их осуществившим за его счет.

Изложенные обстоятельства, послужили основанием истцу для обращения в Арбитражный суд Краснодарского края с иском, рассматриваемым по настоящему делу.

При принятии Решения суд руководствуется следующим.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными законом.

По правилам частей 1, 2 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном Кодексом. В случаях, предусмотренных Кодексом, в арбитражный суд вправе обратиться и иные лица.

С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом, в связи с чем администрация мо г.Краснодар является надлежащим истцом по настоящему делу.

В соответствии с пунктом 1 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.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет (пункт 2 статьи 222 Кодекса).

По смыслу приведенных норм в предмет доказывания по иску о сносе самовольной постройки входят, в частности, следующие обстоятельства: отсутствие отведения в установленном порядке земельного участка для строительства; отсутствие разрешения на строительство; несоблюдение ответчиком градостроительных, строительных норм и правил при возведении постройки; нарушение постройкой прав и законных интересов истца.

По смыслу абзаца второго пункта 2 статьи 222 ГК РФ ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка.

В пункте 24 постановления совместного Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - постановление N 10/22) разъяснено, что по смыслу абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка.

В абзаце 2 пункта 24 постановления N 10/22 указано, что 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 ходе рассмотрения дела судом установлено, что из акта № 4 планового (рейдового) осмотра, обследования земельного участка от 01.08.2017г. отдела комплексных проверок управления муниципального контроля администрации мо г.Краснодар было установлено, что на земельном участке площадью 511 кв.м. с к/н 23:43:0418010:40, вид разрешенного использования: объекты розничной торговли (площадью не более 150кв.м.) по ул.Трактовой 14/1 в п.Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара ведутся строительные работы по возведению объекта (стадия возведения 3-й этаж) площадью застройки 169кв.м. на расстоянии 0,66м от границ смежного земельного участка по ул.Трактовой, 16 в п.Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара при минимальном допустимом отступе 3 м, а так же расстоянии 0,37 м от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования при минимально допустимом отступе 3 м согласно схемы натурного обмера объектов на земельном участке.

Согласно выписки из ЕГРП "Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости" от 11.07.2017г. № 23/001/073/2017-5502 земельный участок с к/н 23:43:0418010:40 площадью 511 кв.м. с видом разрешенного использования "объекты

розничной торговли (площадью не более 150кв.м.)" по ул. Тракторной 14/1 в п.Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара принадлежит на праве собственности Алечко И.Е.

На вышеуказанном земельном участке расположена часть объекта площадью 26кв.м., расположенного на земельном участке с к/н 23:43:0418010:39 по ул. Светлой, 2 в п. Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара, согласно схемы натурного обмера объектов на земельном участке.

Согласно письму администрации Карасунского внутригородского округа города Краснодара от 12.07.2017г. № 06-43/4459 информация о выданном разрешении на строительство на земельном участке по ул.Тракторной, 14/1 в п. Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара отсутствует.

Из письма департамента архитектуры и градостроительства мо город Краснодара от 14.07.2017г. № 29/7399 разрешение на строительство на земельном участке по ул.Тракторной, 14/1 в п. Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара не выдавалось.

Из акта планового (рейдового) осмотра, обследования земельного участка № 8 от 03.08.2017г. следует, что на земельном участке с к/н 23:43:0418010:39 по ул.Светлой, 2 пос.Знаменский, Краснодара расположен двухэтажный жилой дом площадью застройки 152кв.м., согласно акта натурного обмера объекта, принадлежащий на праве собственности ответчику, используемый как СТО, без минимального допустимого отступа от границ смежного земельного участка по ул. Тракторной 14/1 п. Знаменский, при минимальном отступе 3м. Часть данного строения (15кв.м.) расположена на смежном земельном участке по ул. Тракторной 14/1 п. Знаменский.

Кроме того, на данном земельном участке расположено одноэтажное капитальное строение площадью застройки 267кв.м., используемое как СТО, которое так же частично расположено на смежном земельном участке по ул. Тракторной 14/1 п. Знаменский, не соблюдены минимально допустимые отступы от границ смежного земельного участка по ул.Тракторной, 14/1 п. Знаменский, при минимальном допустимом отступе 3м., расстояние до границ составляет 0,17м. Процент застройки земельного участка составляет 69,8% при допустимом – 50%.

По информации администрации Карасунского внутригородского округа города Краснодара и департамента архитектуры и градостроительства мо город Краснодара разрешение на строительство на земельном участке по ул.Светлой, 2 в п. Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара не выдавалось.

Вместе с тем, из представленных ответчиком доказательств следует, что согласно свидетельства о государственной регистрации права от 08.06.2015г. ответчику на праве собственности принадлежит земельный участок с к/н 23:43:0418010:39 по ул. Светлой, 2 в п. Знаменском Карасунского внутригородского округа города Краснодара, вид разрешенного использования: ИЖС, о чем в ЕГРП сделана запись № 23-23-01/2524/2013-39. Основанием для государственной регистрации права собственности послужил договор купли-продажи земельного участка от 16.01.2012г. и решение собственника о разделе земельного участка от 04.06.2013г.

Объект недвижимого имущества – жилой дом, площадью 109,6кв.м., этажность: 2, к/н 23:43:0418010:62 принадлежит Алечко И.Е. на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 16.01.2012г. и решения собственника о разделе земельного участка от 04.06.2013г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 20.07.2015г., , о чем в ЕГРП сделана запись № 23-23/001-23/800/2015-227/1.

Кроме того, письмом от 25.12.2014г. исх.№ 29/12604 департамент архитектуры и градостроительства мо г.Краснодар указал ответчику, что на строительство хоз.постройки - не капитальный гараж на земельном участке по ул. Тракторной, 14 п. Знаменский г.Краснодара не требуется разрешение на строительство.

Ответчиком в целях подтверждения является ли объект по ул. Тракторной 14/1 п.Знаменский г.Краснодара объектом недвижимого имущества, а так же соответствия данного строения действующим градостроительным, строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим, антисейсмическим нормам и правилам, а так же создает ли угрозу жизни и здоровью граждан, представил суду акт экспертного исследования от 01.12.2017г., выполненный ООО "Экспертное решение".

Вместе с тем, представленный ответчиком акт экспертного исследования от 01.12.2017г., выполненный ООО "Экспертное решение" не является заключением судебной экспертизы, поскольку не соответствует ст. 86 АПК РФ.

По ходатайству ответчика, в отсутствие возражений со стороны истца, Определением суда от 25.01.2018г., в порядке ст. 82 АПК РФ по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» Даниеляну Сурену Артуровичу и Стикачеву Дмитрию Павловичу (г. Краснодар, ул. Ангарская, дом № 2/2, офис 53), на разрешение экспертов судом были поставлены следующие вопросы:

1. Относится ли объект незавершенного строительства площадью застройки 169 кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0418010:40 по ул.Тракторной,14/1 к объекту недвижимого имущества и если да, то по каким признакам? Каково целевое назначение данной постройки?

2. Относится ли объект площадью 267 кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0418010:39 по ул.Светлой,2 в пос.Знаменский к объекту недвижимого имущества? Каково целевое назначение данного объекта?

3. Являются ли земельные участки с кадастровым номером 23:43:0418010:40 и 23:43:0418010:39 смежными земельными участками?

4. Находятся ли вышеуказанные спорные объекты в пределах границ земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0418010:39 и 23:43:0418010:40 и соответствуют ли они целевому назначению земельных участков, на которых они расположены?

5. Соответствуют ли указанные постройки строительным, градостроительным, санитарным нормам и правилам, требованиям противопожарной безопасности?

6. Нарушают ли самовольные постройки права и охраняемые законом интересы других лиц либо создают угрозу жизни и здоровью граждан?

Производство по делу было приостановлено.

В связи с поступлением в суд заключения экспертов № 159/16.1. от 05.03.2018г., Определением суда 06 марта 2018г производство по делу было возобновлено в порядке ст. 146 АПК РФ.

Из представленного суду экспертного заключения ООО "СтройТехЭкспертиза" № 159/16.1. от 05.03.2018г. следует, что эксперты пришли к следующим выводам:

1. Исследованный объект незавершенного строительства площадью застройки 191кв.м., расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0418010:40 по ул.Тракторной,14/1 п.Знаменский г.Краснодара не является объектом недвижимого имущества, поскольку не обладает следующим рядом признаков относящих его объектам недвижимого имущества: объект не имеет конструкции

фундамента; стальной каркас объекта является сборно-разборным с навесными ограждающими конструкциями (сэндвич-панели поэлементной сборки); объект возможно переместить без нанесения несоразмерного ущерба его назначению.

Целевое назначение данной постройки эксперт не определил, поскольку объект не эксплуатируется. Вместе с тем, эксперт указал о возможном использовании указанного объекта как объект розничной торговли (магазин) с торговой площадью не более 5000 кв.м., в соответствии с п. 1.2.1. "Основные виды разрешенного использования" ст. 32 "Градостроительные регламенты для различных территориальных зон" правил землепользования и застройки на территории мо г.Краснодар от 30.01.2007г. № 19 п. 6.

2. Объект площадью застройки 327,90 кв.м., расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0418010:39 по ул. Светлой, 2 в пос. Знаменский и частично в границах смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0418010:40 по ул.Тракторной,14/1 п.Знаменский г.Краснодара является объектом недвижимого имущества, ввиду того что обладает следующим рядом признаков относящих его объектам недвижимого имущества: объект имеет конструкции фундамента в виде монолитной железобетонной плиты; деревянный каркас объекта строительства площадью 327,9 кв.м. не является сборно-разборным (как и его наружные ограждающие конструкции); объект имеет стационарные инженерные коммуникации; ввиду существующего конструктивного решения, объект площадью застройки 327,90 кв.м. не возможно переместить без нанесения несоразмерного ущерба его назначению.

В результате экспертного осмотра, было установлено, что помещения первого и второго этажа объекта Лит. "А", "а" находятся в эксплуатации. Помещения первого этажа фактически эксплуатируются в качестве гаражей для автотранспортных средств. Помещения второго этажа эксплуатируются в качестве индивидуального жилого дома. Целевое назначение объекта строительства литер "А", "а", площадью застройки 327,90 кв.м. - индивидуальный жилой дом со встроенно-пристроенными вспомогательными помещениями (гаражами), что не противоречит п. 1.2.1. Основные виды разрешенного использования" ст. 32 "Градостроительные регламенты для различных территориальных зон" правил землепользования и застройки на территории мо г.Краснодар от 30.01.2007г. № 19 п. 6.

3. Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0418010:40 площадью 511 кв.м. по ул.Тракторной,14/1 п.Знаменский г.Краснодара и земельный участок с кадастровым номером 23:43:0418010:39 площадью 600 кв.м. по ул. Светлой, 2 в п. Знаменском г. Краснодара согласно сведений государственного кадастра недвижимости являются смежными земельными участками.

4. В результате проведенных обследований и измерений установлено:

- трехэтажный объект незавершенного строительства площадью застройки 191,0 кв.м., находится в пределах границ земельного участка с к\н 23:43:0418010:40 по ул.Тракторной,14/1 п.Знаменский г.Краснодара;

- двухэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными вспомогательными помещениями (гаражами) площадью застройки 327,90 кв.м. находится в пределах границ земельного участка к\н 23:43:0418010:39 по ул. Светлой, 2 в п. Знаменском г. Краснодара и частично (площадью 20 кв.м.) в границах смежного земельного участка с к\н 23:43:0418010:40 по ул.Тракторной,14/1 п.Знаменский г.Краснодара.

Схема расположения исследованных объектов на земельных участках с к\н приведена 23:43:0418010:40 и 23:43:0418010:39 приведена на рис. 4 стр. 20 экспертного заключения.

5. Трехэтажный объект незавершенного строительства площадью застройки 191,0 кв. м., находится в пределах границ земельного участка с к/н 23:43:0418010:40 по ул.Трактовой,14/1 п.Знаменский г.Краснодара соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории мо г.Краснодар (утв. решением городской Думы Краснодара № 19 от 30.01.2007г. п. 6) и требованиям приложения к приказу Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", предъявляемым к объектам находящимся в жилой зоне "Ж.1.2." в части своего месторасположения в территориальной зоне "Ж.1.2.", в части площади, ширины и расчетного процента застройки территории земельного участка, в части принятой высоты и этажности, а так же отступа от границ смежного земельного участка с к/н 23:43:0418010:59 по ул. Ржаная, 14. Трехэтажный объект не соответствует указанным требованиям ПЗЗ в части существующего отступа равного 0,37-0,39м (при требуемом отступе - 3м) от границ земельного участка отделяющего его от территории общего пользования вдоль улицы Тракторная и в части существующего отступа, равного 0,68м (при требуемом отступе - 3м) от границ смежного земельного участка с к/н 23:43:0418010:1 по ул. Тракторная, 16.

Трехэтажный объект незавершенного строительства площадью застройки 191 кв. м. расположен в границах земельного участка с к/н 23:43:0418010:40 по ул.Трактовой,14/1 п.Знаменский г.Краснодара, в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствует действующим сводам правил, предъявляемых к проектированию и строительству аналогичных объектов (т.е. к общественным зданиям). В части принятых конструктивных решений, а так же высоты и этажности соответствует действующим сводам правил и строительным нормам Краснодарского края, предъявляемым к объектам, возводимым в местах с сейсмическим воздействием. В части предъявляемых гигиенических требований к естественному освещению на рабочих местах соответствует требованиям сводов правил, санитарно-эпидемиологическим и экологическим нормам. Трехэтажный объект незавершенного строительства площадью застройки 191 кв. м. в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а так же в части применения строительных материалов соответствует требованиям Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", требованиям Федерального закона от 30.12.2009г. № 384-ФЗ "Технический регламент безопасности зданий сооружений" и сводам правил.

Двухэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными вспомогательными помещениями (гаражами) площадью застройки 327,90 кв. м. находится в пределах границ земельного участка к/н 23:43:0418010:39 по ул. Светлой, 2 в п. Знаменском г. Краснодара и частично (площадью 20 кв. м.) в границах смежного земельного участка с к/н 23:43:0418010:40 по ул.Трактовой,14/1 п.Знаменский г. Краснодара соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки мо г.Краснодар (утв. решением городской Думы Краснодара № 19 от 30.01.2007г. п. 6) и требованиям приложения к приказу Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", предъявляемым к объектам находящимся в жилой зоне "Ж.1.2." в части своего месторасположения в территориальной зоне "Ж.1.2.", в части площади и ширины земельного участка, в части принятой высоты и этажности, а так же в части принятых отступов от границ смежного земельного участка отделяющего его от территории

общего пользования вдоль улицы Тракторная и вдоль улицы Светлая и в части принятого отступа от границ смежного земельного участка с к/н 23:43:0418010:59 по ул. Ржаная, 14. Двухэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными вспомогательными помещениями (гаражами) площадью застройки 327,90 кв.м. не соответствует указанным требованиям ПЗЗ в части существующего процента застройки территории земельного участка, равного 51,3% (при требуемом показателе - 50%).

Двухэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными вспомогательными помещениями (гаражами) площадью застройки 327,90 кв.м. расположенный в границах земельного участка к/н 23:43:0418010:39 по ул. Светлой, 2 в п. Знаменском г. Краснодара и частично (площадью 20 кв.м.) в границах смежного земельного участка с к/н 23:43:0418010:40 по ул. Тракторной, 14/1 п. Знаменский г. Краснодара в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствует действующим сводам правил, предъявляемых к проектированию и строительству аналогичных объектов (т.е. к жилым зданиям). В части принятых конструктивных решений, а так же высоты и этажности соответствует действующим сводам правил и строительным нормам Краснодарского края, предъявляемым к объектам, возводимым в местах с сейсмическим воздействием. В части предъявляемых гигиенических требований к естественному освещению помещений соответствует требованиям сводов правил, санитарно-эпидемиологическим и экологическим нормам. Двухэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными вспомогательными помещениями (гаражами) площадью застройки 327,90 кв.м. в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а так же в части применения строительных материалов соответствует требованиям Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", требованиям Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент безопасности зданий сооружений" и сводам правил.

б. Вопрос о нарушении застройщиками права и охраняемые законом интересы других лиц экспертом не был разрешен, поскольку выходит за пределы компетенции судебных экспертов.

Кроме того, экспертами указано, что при проведенном обследовании определено, что трехэтажный объект незавершенного строительства площадью застройки 191 кв.м. расположенный на земельном участке с к/н 23:43:0418010:40 по ул. Тракторной, 14/1 п. Знаменский г. Краснодара и двухэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными вспомогательными помещениями (гаражами) площадью застройки 327,90 кв.м. расположенный на земельном участке к/н 23:43:0418010:39 по ул. Светлой, 2 в п. Знаменском г. Краснодара согласно действующим требованиям СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений", находятся в работоспособном состоянии - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющие нарушение требований, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

Выявленные в процессе обследования нарушения градостроительных требований ПЗЗ на территории м. г. Краснодар, в части сокращения отступа трехэтажного объекта незавершенного строительства площадью застройки 191 кв.м. от границ земельного участка отделяющего его от территории общего пользования вдоль улицы Тракторная и в части существующего отступа от границ смежного земельного участка с к/н

23:43:0418010:1 по ул. Тракторная, 16, а так же в части превышения процента застройки территории земельного участка с к/н 23:43:0418010:39 на котором возведен двухэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными вспомогательными помещениями (гаражами) площадью застройки 327,90 кв.м., не привели к нарушению минимально допустимых противопожарных разрывов до зданий и сооружений расположенных на смежных земельных участках и не привели к нарушению санитарно-эпидемиологических норм и правил.

Следовательно, трехэтажный объект незавершенного строительства площадью застройки 191 кв.м. по ул. Тракторная, 14 в п. Знаменском и двухэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными вспомогательными помещениями (гаражами) площадью застройки 327,90 кв.м. по ул. Светлая, 2 своим техническим состоянием и фактическим месторасположением, угрозу для здоровья граждан не создают.

Таким образом, оценив представленные в материалы дела доказательства, с учетом экспертного заключения, выслушав объяснения сторон, суд приходит к выводу, что спорный трехэтажный объект незавершенного строительства площадью застройки 191 кв.м. по ул. Тракторная, 14 в п. Знаменском является движимым объектом, соответственно на его возведение не требуется разрешение, в соответствии со ст. 51 ГрК РФ. Кроме того, земельный участок, занятый спорным объектом принадлежит ответчику на праве собственности, нарушение разрешенного вида использования земельного участка судом не установлено.

Двухэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными вспомогательными помещениями (гаражами) общей площадью застройки 327,90 кв.м. по ул. Светлая, 2 пос. Знаменский г. Краснодара расположен в границах земельного участка к/н 23:43:0418010:39 по ул. Светлой, 2 в п. Знаменском г. Краснодара и частично (площадью 20 кв.м.) в границах смежного земельного участка с к/н 23:43:0418010:40 по ул. Тракторной, 14/1 п. Знаменский г. Краснодара, принадлежащих ответчику на праве собственности. Более того, данный объект частично используется как индивидуальный жилой дом, а частично для осуществления предпринимательской деятельности, что соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки мо г. Краснодар (утв. решением городской Думы Краснодара № 19 от 30.01.2007г. п. 6) и требованиям приложения к приказу Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", предъявляемым к объектам находящимся в жилой зоне "Ж.1.2." в части своего месторасположения в территориальной зоне "Ж.1.2.", в части площади и ширины земельного участка, в части принятой высоты и этажности, а так же в части принятых отступов от границ смежного земельного участка отделяющего его от территории общего пользования вдоль улицы Тракторная и вдоль улицы Светлая и в части принятого отступа от границ смежного земельного участка с к/н 23:43:0418010:59 по ул. Ржаная, 14. Установленное экспертом не соответствие требованиям ПЗЗ в части существующего процента застройки территории земельного участка, равного 51,3% (при требуемом показателе - 50%) является незначительным и не привели к нарушению минимально допустимых противопожарных разрывов до зданий и сооружений расположенных на смежных земельных участках и санитарно-эпидемиологических норм и правил, либо требованиям Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", требованиям Федерального закона от 30.12.2009г. № 384-ФЗ "Технический регламент безопасности зданий сооружений" и сводам правил.

Учитывая вышеизложенное, суд приходит к выводу, что в удовлетворении требований истца о сносе спорных объектов надлежит отказать, поскольку истец в порядке ст. 65 АПК РФ не доказал основания подлежащие доказыванию при обращении с иском о сносе объекта самовольного строительства, более того администрация не доказала каким образом нарушены их права и законные интересы спорными объектами.

В ходе судебного разбирательства судом были исследованы подлинники или надлежащим образом заверенные копии приведенных документов.

В ходе судебного разбирательства судом были исследованы подлинники или надлежащим образом заверенные копии приведенных документов.

Расходы подлежат распределению в соответствии со статьёй 110 АПК РФ, в связи с чем с Администрации мо г.Краснодар за счет казны муниципального образования город Краснодар в пользу ИП Алечко Ирины Евгеньевны подлежат взысканию судебные издержки, понесенные ответчиком на проведение судебной экспертизы в размере 40 000 рублей.

Обеспечительные меры, принятые Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 08 сентября 2017года по настоящему делу А32-38751/2017 и обеспечительные меры, принятые Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 10 октября 2017года по настоящему делу А32-44060/2017 в отношении имущества ИП Алечко Ирины Евгеньевны подлежат отмене согласно ст. 97 АПК РФ полностью.

На основании вышеизложенного, руководствуясь названными нормативными актами, статьями 27, 96, 110, 167-171, 176, суд

РЕШИЛ:

В иске Администрации мо г.Краснодар отказать.

Взыскать с Администрации мо г.Краснодар за счет казны муниципального образования город Краснодар в пользу ИП Алечко Ирины Евгеньевны судебные издержки, понесенные ею на проведение судебной экспертизы в размере 40 000 рублей.

Обеспечительные меры, принятые Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 08 сентября 2017года по настоящему делу А32-38751/2017 и обеспечительные меры, принятые Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 10 октября 2017года по настоящему делу А32-44060/2017 в отношении имущества ИП Алечко Ирины Евгеньевны отменить полностью.

Решение может быть обжаловано в течении месяца от даты его принятия в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

А.Г. Пристяжнюк