



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-43117/2017

Резолютивная часть решения оглашена 30 июля 2018 года, решение в полном объеме изготовлено 02 августа 2018 года.

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

Администрации муниципального образования Староминского района Краснодарского края (ИНН: 2350006732 ОГРН: 1032327995150)

к индивидуальному предпринимателю Нестерову Константину Валерьевичу (ИНН 235004349999 ОГРНИП 311237136100053)

о приведении объекта капитального строительства в соответствии с разрешением на строительство,

при участии: от истца- представитель по доверенности Гавриш О.Н., от ответчик- не явился, извещен,

У С Т А Н О В И Л:

Муниципальное образование Староминской район Краснодарского края в лице Администрации обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Нестерову Константину Валерьевичу о приведении объекта капитального строительства в соответствии с разрешением на строительство.

Истцом обеспечена явка представителя по доверенности в судебное заседание.

Ответчик не обеспечили явку представителей по доверенности в судебное заседание.

Согласно ч.1 ст.156 АПК РФ непредставление отзыва на исковое заявление или дополнительных доказательств, которые арбитражный суд предложил представить лицам,

участвующим в деле, не является препятствием к рассмотрению дела по имеющимся в деле доказательствам.

При таких обстоятельствах дело рассматривается в соответствии со ст.156 АПК РФ.

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

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости земельный участок, площадью 3234 кв.м, местоположение: Краснодарский край, Староминский район, станица Староминская, ул. Мира, квартал 103, кадастровый номер 23:28:0101103:192, относится к категории земель - земли населенных пунктов, имеет вид разрешенного использования - для размещения домов многоэтажной жилой застройки.

Земельный участок принадлежит на праве аренды Нестерову Константину Валерьевичу, согласно договору аренды земельного участка от 10.09.2013 № 2812000976, договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 12.09.2013. Договор заключен сроком на десять лет.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости объект незавершенного строительства, местоположение: Краснодарский край, Староминский район, станица Староминская, ул. Мира, квартал 103, кадастровый номер 23:28:0101103:298, принадлежит на праве собственности Нестерову Константину Валерьевичу.

Согласно разрешению на строительство № 23-413-54-2016 от 30.05.2016, Нестерову К.В. разрешалось строительство трехэтажного многоквартирного жилого дома, на вышеуказанном земельном участке. Срок действия разрешения до 28 февраля 2017 года.

Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края, в ходе проведения проверки объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом», выявлены многочисленные нарушения нормативных документов в области строительства (акт № 41 -ИП-54-АТ от 13.07.2017).

Кроме того, истец указывает, что фактически возведенное строение имеет четыре этажа.

Срок действия разрешения № 23-413-54-2016 от 30.05.2016 на строительство объекта капитального строительства трехэтажный многоквартирный жилой дом (3 этажа,

общая площадь - 1453,2 кв. м, строительный объем - 5435,2 куб. м) истек 28.02.2017 и в дальнейшем обществом не продлен.

Согласно справке отдела архитектуры и градостроительства № 362 от 08.09.2017 ИП Нестеров К.В. по вопросу продления разрешения на строительство не обращался.

Истец указывает, что ответчик возвел здание, не соответствующее выданному разрешению на строительство № 23-413-54-2016 от 30.05.2016, существенно превышающее указанные в нем параметры.

Разрешение на строительство четырехэтажного здания площадью у ответчика отсутствует.

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

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

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

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

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

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

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 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.

Рассматривая иски о сносе самовольной постройки, о приведении объекта капитального строительства в соответствии с разрешением на строительство, 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 12.02.2018 производство по делу приостановлено, назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено Научно-производственному предприятию обществу с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза».

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1. Определить в границах какого земельного участка расположен спорный объект - трехэтажный многоквартирный жилой дом по адресу Краснодарский край, Староминский район, станица Староминская, ул. Мира, квартал 103, кадастровый номер 23:28:0101103:298?
2. Соответствует ли расположение спорного объекта правилам землепользования и застройки?
3. Соответствует ли спорный объект техническим и строительным нормам и правилам, в том числе требованиям о пожарной безопасности, санитарным и эпидемиологическим нормам?
4. Соответствует ли спорный объект выданному разрешению на строительство и проектной документации?
5. Если ответ на четвертый вопрос отрицательный, определить, возможно ли приведение спорного объекта в соответствие с разрешением на строительство и проектной документацией?
6. Если ответ на пятый вопрос положительный, определить какие именно работы необходимо провести для приведения спорного объекта в соответствие с разрешением на строительство?

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

В материалы дела поступило экспертное заключение от 28.06.2018 № 170/16.1, согласно которому эксперт сделал следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, эксперт делает следующий вывод.

В процессе проведения экспертного осмотра был выполнен комплекс геодезических измерений по координированию внешнего контура возводимого здания многоквартирного жилого дома с кадастровым номером 23:28:0101103:298, расположенного по адресу: Краснодарский край, Староминский район, ст. Староминская, ул. Мира, квартал 103, с целью установления его месторасположения и площади застройки. По результатам выполненных геодезических измерений и их камеральной обработки, установлена площадь застройки здания, в соответствии с действующими требованиями пункта «АЛЛ» приложения «А» (обязательное) СП 54.13330.2016, то есть по внешнему обводу в уровне его цоколя, включая все выступающие части, равная 610 кв.м.

По результатам сравнения измеренных данных, сведений государственного кадастра недвижимости, установлено, что возводимый многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 23:28:0101103:298, расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 23:28:0101103:192, по адресу: Краснодарский край, Староминский район, ст. Староминская, ул. Мира, квартал 103. Схема расположения возводимого многоквартирного жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 23:28:0101103:192, показана на рисунке 6 настоящего заключения.

Отвечая на второй вопрос, эксперт делает следующий вывод.

Возводимый четырехэтажный трех секционный многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 23:28:0101103:298, расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером 23:28:0101103:192, площадью 3 234 кв.м, по адресу: Краснодарский край, Староминский район, ст. Староминская, ул. Мира, квартал 103, соответствует действующим градостроительным требованиям, регламентированным статьей 34 правил землепользования и застройки Староминского сельского поселения Староминского района Краснодарского края, утвержденных решением Совета Староминского сельского поселения № 49.3 от 25.04.2013 г, в части условно-разрешенного использования земельного участка, площади, коэффициента застройки и коэффициента плотности застройки земельного участка, существующей этажности

здания, принятых расстояний до соседних зданий многоквартирных жилых домов и принятых отступов от границ земельного участка. То есть, возводимый многоквартирный жилой дом соответствует требованиям ПЗЗ Староминского сельского поселения в полном объеме.

При ответе на третий вопрос эксперт делает следующий вывод.

Возводимый четырехэтажный многоквартирный трех секционный жилой дом с кадастровым номером 23:28:0101103:298, расположенный по адресу: Краснодарский край, Староминский район, ст. Староминская, ул. Мира, квартал 103, соответствует действующим градостроительным требованиям табл. 39 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных Приказом департамента архитектуры и градостроительства Краснодарского края № 78 от 16.04.2015 г, в части площади земельного участка необходимой для размещения придомовых площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой и спортом, для хозяйственных целей и выгула собак, а также для стоянки автомобилей.

Месторасположение многоквартирного жилого дома в границах указанного земельного участка позволяет выдержать нормативные расстояния от таких площадок до окон жилого дома, регламентированные СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей» и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Возводимый четырехэтажный трех секционный многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 23:28:0101103:298, в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений, соответствует сводам правил, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства (то есть к жилым зданиям).

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

Здание многоквартирного жилого дома соответствует действующим санитарно-эпидемиологическим требованиям, предъявляемым к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях.

Четырехэтажный трех секционный многоквартирный жилой дом в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части примененных строительных материалов, существующих противопожарных разрывов, необходимого количества подъездов пожарных автомобилей и ширины таких подъездов, соответствует требованиям Федерального закона от 22.07.08 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», требованиям Федерального закона от 30.12.09 г. № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений» и сводам правил.

Отвечая на четвертый вопрос, эксперт делает вывод о том, что

По результатам проведенных исследований определено, что возводимый трех секционный многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 23:28:0101103:298, не соответствует требованиям разрешения на строительство № 23-413-54-2016 от 30.05.16, в части увеличения этажности здания, его общей площади, строительного объема, общей площади квартир, площади застройки участка и уменьшения площадей придомовых площадок (площадка для занятий физкультурой, детская площадка, площадка отдыха взрослого населения, хозяйственная площадка, площадка для мусорных контейнеров и стоянка автомобилей). Возводимый трех секционный многоквартирный дом с кадастровым номером 23:28:0101103:298, соответствует требованиям указанного разрешения на строительство в части месторасположение объекта в границах земельного участка с кадастровым номером 23:28:0101103:192, площадью 3 234 кв.м, по адресу: ст. Староминская ул. Мира, квартал 103, находящегося на территории кадастрового квартала 23:28:0101103.

По результатам проведенных исследований определено, что возводимый трех секционный многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 23:28:0101103:298, не соответствует требованиям представленных на исследования разделов проектной документации: «Трехэтажный, многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Краснодарский край, Староминский район, ст. Староминская, ул. Мира, квартал 103», разработанной ООО «Югстройинвест», в части увеличения этажности здания, количества квартир, общей площади квартир и жилой площади квартир.

Возводимый трех секционный многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 23:28:0101103:298, соответствует требованиям указанной проектной документации в части своего месторасположения в границах земельного участка, принятых конструктивных решений, принятого класса функциональной пожарной

опасности, степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности, а также в части принятого количества подъездов пожарных автомобилей и ширины таких подъездов.

При ответе на пятый вопрос, эксперт указывает, что

Приведение возводимого трех секционного многоквартирного жилого дома с кадастровым номером 23:28:0101103:298, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 23:28:0101103:192, по адресу: Краснодарский край, Староминский район, ст. Староминская, ул. Мира, квартал 103, в соответствии с требованиями разрешения на строительство и представленной на исследования проектной документацией, технически возможно.

Отвечая на шестой вопрос, эксперт делает следующий вывод.

В целях приведения возводимого трех секционного многоквартирного жилого дома с кадастровым номером 23:28:0101103:298, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 23:28:0101103:192, по адресу: Краснодарский край, Староминский район, ст. Староминская, ул. Мира, квартал 103, в соответствии с требованиями разрешения на строительство и представленной на исследования проектной документацией необходимо выполнить комплекс демонтажных работ связанных с поэлементной разборкой возведенных несущих наружных и внутренних стен 4-го этажа здания и комплекс строительно-монтажных работ связанных с возведением конструкции крыши здания и завершением строительства объекта в целом.

При этом, в соответствии с требованиями статьи 48 Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ и требованиями пунктом 24 части II Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», необходима разработка раздела 7 «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства» проектной документации, на работы по поэлементном демонтажу несущих наружных и внутренних стен 4-го этажа здания.

При ответе на седьмой вопрос эксперт делает следующий вывод.

Возводимый четырехэтажный трех секционный многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 23:28:0101103:298, расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером 23:28:0101103:192, по адресу: Краснодарский край, Староминский район, ст. Староминская, ул. Мира, квартал 103, в соответствии с действующими требованиями свода правил СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих

строительных конструкций зданий и сооружений», находится в исправном состоянии - категория технического состояния строительных конструкций или здания в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

Следовательно, возводимый многоквартирный жилой дом, своим техническим состоянием (исправное состояние), угрозу для жизни граждан не создает (в том числе при условии его сохранения). Ввиду того, что многоквартирный жилой дом соответствует санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, угрозу здоровья граждан, он не создает (в том числе при условии его сохранения).

По результатам проведенной экспертизы суд делает вывод о том, что с учетом мнения эксперта о несоответствии спорного объекта требованиям представленных на исследования разделов проектной документации: «Трехэтажный, многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Краснодарский край, Староминский район, ст. Староминская, ул. Мира, квартал 103», разработанной ООО «Югстройинвест», в части увеличения этажности здания, количества квартир, общей площади квартир и жилой площади квартир, и вывода эксперта о наличии технической возможности приведения спорного объекта в соответствие с параметрами, установленными разрешительной документацией, заявленные истцом требования являются обоснованными.

При этом суд не вправе выходить за пределы 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 индивидуального предпринимателя Нестерова Константина Валерьевича 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:

Обязать индивидуального предпринимателя Нестерова Константина Валерьевича (ИНН 235004349999 ОГРНИП 311237136100053) привести объект незавершенного строительства, кадастровый номер 23:28:0101103:298, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Староминский район, станция

Староминская, улица Мира, квартал 103, в соответствии с выданным разрешением на строительство от 30.05.2016 № 23-413-54-2016, путем демонтажа несущих наружных и внутренних стен четвертого этажа.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Нестерова Константина Валерьевича (ИНН 235004349999 ОГРНИП 311237136100053) в пользу Администрации муниципального образования Староминского района Краснодарского края (ИНН: 2350006732 ОГРН: 1032327995150) стоимость проведения судебной экспертизы в размере 123 200 руб.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Нестерова Константина Валерьевича (ИНН 235004349999 ОГРНИП 311237136100053) 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