



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-1851/2018

Резолютивная часть решения оглашена 24 июля 2018 года, решение в полном объеме изготовлено 26 июля 2018 года.

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

Администрации муниципального образования город Краснодар (ИНН 2310032246 ОГРН 1022301606799)

к индивидуальному предпринимателю Игнатенко Андрею Григорьевичу (ИНН 231205182580 ОГНИП 307231130500041)

третьи лица, не заявляющие самостоятельные иски относительно предмета спора, ПАО «МТС» (ИНН 7740000076 ОГРН 1027700149124), АО «ПБК» (ИНН 7707387700 ОГРН 1177746646197),

о сносе самовольной постройки,

при участии: от истца- е явился, извещен, от ответчика- представитель по доверенности Петренко А.А., от третьего лица (ПАО «МТС»)- представитель по доверенности Шаталов А.П., от третьего лица (АО «ПБК»)- не явился, извещен,

У С Т А Н О В И Л:

Администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к индивидуальному предпринимателю Игнатенко Андрею Григорьевичу о сносе самовольной постройки.

Ответчик и третье лицо обеспечили явку представителей по доверенности в судебное заседание.

Ответчиком в материалы дела представлен отзыв, согласно которому ИП Игнатенко А.Г. возражает относительно заявленных требований.

Третьим лицом в материалы дела представлен отзыв, согласно которому АО «ПБК» возражает относительно заявленных требований.

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 выявлено, что на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:17982 расположено сооружение (предположительно вышка сотовой связи), возведенное без разрешения на строительство.

Наличие указанных фактов подтверждается следующим доказательством: - актом планового (рейдового) осмотра, обследования земельного участка от 14.12.2017 № 125.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:17982 площадью 300 кв.м с видом разрешенного использования для объектов сотовой связи, находится в собственности Игнатенко Андрея Григорьевича.

По сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар и администрации Прикубанского внутригородского округа города Краснодара разрешение на строительство на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:17982, не выдавалось.

Истец полагает, что в отношении сооружения (предположительно вышки сотовой связи), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:17982, присутствует признак самовольной постройки - возведение объекта без разрешения на строительство.

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 заявлением.

Согласно части 1 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков

для муниципальных нужд, установление, с учетом требований законодательства Российской Федерации, правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

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

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

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

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

В предмет доказывания по иску о признании постройки самовольной и ее сносе входят следующие обстоятельства: создание объекта недвижимости на земельном участке, не отведенном в установленном порядке для этих целей; строительство объекта без получения необходимых разрешений либо с существенным нарушением

градостроительных норм и правил, создающим угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, наличие у истца права на обращение в суд с требованием о сносе самовольной постройки.

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

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

В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не 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 представленной в материалы дела Выписке из ЕГРН от 27.11.2017 № 23/001/124/2017-6208, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:17982, принадлежит на праве собственности Игнатенко А.Г. (дата и номер государственной регистрации права: 03.10.2017, № 23:43:0000000:17982-23/001/2017-1).

Согласно материалам дела вышеуказанный земельный участок отнесён к категории земель- земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка- объекты сотовой связи.

Согласно представленного в материалы дела акта планового (рейдового) осмотра, обследования земельного участка от 14.12.2017 № 125, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:17982 расположено сооружение - вышка сотовой связи, возведенное без разрешения на строительство.

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 23.04.2018 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. Является ли базовая станция подвижной радиотелефонной связи, с установкой антенной опоры (ж/б столб), расположенной на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. Заполярная 1/1, объектом капитального строительства?

2. Возможно ли перемещение данного объекта с сохранением конструктивных элементов опоры без ухудшения их эксплуатационных качеств и проектных характеристик?

3. Соответствует ли спорный объект правилам землепользования и застройки, техническим и строительным нормам и правилам, в том числе требованиям о пожарной безопасности, санитарным и эпидемиологическим нормам?

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

В материалы дела поступило экспертное заключение от 25.06.2018 № 185/16.1, согласно которому эксперт сделал следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, экспертом сделан следующий вывод.

В соответствии с ГОСТ Р 54257-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования», п. 10 ст. 1 гл. 1 Градостроительного кодекса РФ, информационным письмом Федеральной службы по экологическому,

технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) № КЧ-48-981 от 10.10.06 г. и письмом Минэкономразвития РФ № 18863-ОС/Д17 от 04.12.2009 г, сооружение связи, упомянутое в акте планового осмотра № 125 от 14.12.2017, и сооружение связи, упоминание о котором отсутствует в представленных на исследования материалах арбитражного дела № А32-1851/2018 (имеющие идентичное конструктивное решение), с установленными на них базовыми подвижными радиостанциями телефонной связи, расположенные на территории земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:17982, площадью 300 кв.м, по адресу: г. Краснодар, ул. Заполярная 1/1, не являются объектами капитального строительства, а являются сборно-разборными сооружениями.

При ответе на второй вопрос эксперт указывает, что сравнив данные полученные по результатам проведенного экспертного осмотра и натурных измерений с требованиями пункта 1 статьи 130 «Недвижимые и движимые вещи» Гражданского кодекса Российской Федерации, установлено, что сооружение связи упомянутое в акте планового осмотра № 125 от 14.12.2017 и сооружение связи упоминание о котором отсутствует в представленных на исследования материалах арбитражного дела № А32-1851/2018 (имеющие идентичное конструктивное решение), с установленными на них базовыми подвижными радиостанциями телефонной связи, расположенные на территории земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:17982, площадью 300 кв.м, по адресу: г. Краснодар, ул. Заполярная 1/1, ввиду своих существующих конструктивных решений не являются объектами недвижимого имущества.

Перемещение данных сооружений связи с сохранением конструктивных элементов опор без ухудшения их эксплуатационных характеристик технически возможно.

Отвечая на третий вопрос, эксперт делает вывод о том, что сооружение связи упомянутое в акте планового осмотра № 125 от 14.12.2017 и сооружение связи упоминание о котором отсутствует в представленных на исследования материалах арбитражного дела № А32-1851/2018, расположенные на территории земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:17982, площадью 300 кв.м, по адресу: г. Краснодар, ул. Заполярная 1/1, соответствуют 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. № 19 п. 6, предъявляемым к объектам находящимся в территориальной зоне «ОД.2», в части условно разрешенного вида использования земельного участка, его

существующей площади и процента застройки, а также существующих отступов сооружений от границ, отделяющих земельный участок от территорий общего пользования и от границ смежных земельных участков. То есть, указанные сооружения связи соответствуют градостроительным требованиям ПЗЗ на территории г. Краснодара в полном объеме.

Сооружение связи, упомянутое в акте планового осмотра № 125 от 14.12.2017 и сооружение связи, упоминание о котором отсутствует в представленных на исследование материалах арбитражного дела №А32-1851/2018, расположенные на территории земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:17982, площадью 300 кв.м., по адресу: г. Краснодар, ул. Заполярная, 1/1, в части принятых конструктивных решений соответствует действующим сводам правил и строительным нормам Краснодарского края, предъявляемым к объектам, возводимым в местах с сейсмическим воздействием. В части предъявляемых санитарно-эпидемиологических норм и правил к размещению подобных объектов связи, соответствуют требованиям СанПиН.

Исследованные сооружения связи в части принятых конструктивных решений, а также в части примененных строительных материалов и существующих противопожарных разрывов, соответствуют действующим 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 своду правил.

Отвечая на четвертый вопрос, эксперт делает вывод о том, что сооружение связи упомянутое в акте планового осмотра № 125 от 14.12.2017 и сооружение связи упоминание о котором отсутствует в представленных на исследования материалах арбитражного дела № А32-1851/2018, с установленными на них базовыми подвижными радиостанциями телефонной связи, расположенные на территории земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:17982, площадью 300 кв.м, по адресу: г. Краснодар, ул. Заполярная 1/1, в соответствии с действующими требованиями СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», находятся в исправном состоянии - категория технического состояния строительных конструкций или сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

Следовательно, сохранение исследованных сооружений связи угрозу для жизни и здоровья граждан не создает.

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, суд указывает, что спорный объект, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:17982 - вышка сотовой связи, является сборно-разборным сооружением.

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.

Обращение с иском 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 самовольно возведенное сооружение (предположительно вышку сотовой связи), расположенную на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:17982

2) Наложить арест на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:17982.

3) Запретить Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять какие-либо регистрационные действия с самовольно возведенным сооружением (предположительно вышкой сотовой связи), расположенной на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:17982.

4) Запретить ИП Игнатенко Андрею Григорьевичу и другим лицам производство строительных и иных работ на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:17982, кроме работ, связанных со сносом спорной постройки.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 22.01.2018 приняты следующие обеспечительные меры:

Запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (ИНН 2309090540 ОГРН 142304982510) осуществлять какие-либо регистрационные действия с самовольно возведенным сооружением (предположительно вышкой сотовой связи), расположенной на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:17982.

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.

Согласно положениям ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

#### Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Краснодарского края от 22 января 2018 года, отменить.

Взыскать с муниципального образования город Краснодар, в лице администрации (ИНН 2310032246 ОГРН 1022301606799), за счет казны муниципального образования город Краснодар, в пользу ПАО «МТС» (ИНН 7740000076 ОГРН 1027700149124) расходы на оплату проведения судебной экспертизы в размере 21 600 руб.

Взыскать с муниципального образования город Краснодар, в лице администрации (ИНН 2310032246 ОГРН 1022301606799), за счет казны муниципального образования город Краснодар, в пользу АО «ПБК» (ИНН 7707387700 ОГРН 1177746646197) расходы на оплату проведения судебной экспертизы в размере 21 600 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 в течение месяца со дня его принятия. Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

А.В. Николаев