



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-50797/2017

Резолютивная часть решения оглашена 09 октября 2017 года, решение в полном объеме изготовлено 16 октября 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 город-курорт Геленджик (ИНН 2304026276 ОГРН 1022300777840)

к обществу с ограниченной ответственностью «ИнвестГрупп-Апарт» (ИНН 7724654931 ОГРН 1087746371987),

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)», общество с ограниченной ответственностью «Леди Мармелад», индивидуальный предприниматель Даниелян Нино Артемовна (ИНН 230401001768 ОГРН 304230406500097), общество с ограниченной ответственностью «Курортный комплекс» (ИНН 2304048431 ОГРН 1072304000020), Даликовский Юрий Юрьевич,

о сносе самовольной постройки,

при участии: от истца- представитель по доверенности Муцениекс А.Г., от ответчика- представитель по доверенности Галиёва Е.П., от третьего лица (ИП Даниелян Н.А.)- представитель по доверенности Даниелян А.М., Журба В.В., от третьего лица (ООО «Курортный комплекс»)- представитель по доверенности Галиёва Е.П., от иных лиц- не явились, извещены,

## У С Т А Н О В И Л:

Администрация муниципального образования город-курорт Геленджик обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «ИнвестГрупп-Апарт» о приведении нежилого здания торгового павильона литеры «Ж», «ж», с кадастровым номером 23:40:0404001:17, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0404001:1 по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Революционная, 34, в соответствие с выданным разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 26.01.2011 № RU 23303000-315.

Истцом, ответчиком и третьими лицами обеспечена явка своих представителей в судебное заседание.

Ответчиком в материалы дела представлен отзыв, согласно которому ООО «ИнвестГрупп-Апарт» возражает относительно заявленных исковых требований в полном объеме.

ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» в материалы дела представлен отзыв, согласно которому третье лицо просит в удовлетворении исковых требований отказать.

ООО «Леди Мармелад» в материалы дела представлен отзыв, согласно которому третье лицо просит в удовлетворении исковых требований отказать.

ИП Даниелян Нино Артемовна в материалы дела представила отзыв, согласно которому третье лицо просит в удовлетворении исковых требований отказать.

ООО «Курортный комплекс» в материалы дела представлен отзыв, согласно которому третье лицо просит в удовлетворении исковых требований отказать.

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

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах, на основании договора аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 16.12.2002 общество с ограниченной ответственностью «ИнвестГрупп-Апарт» является арендатором земельного участка площадью 18684,48 кв.м с кадастровым номером 23/052/006/2017-168 (23:40:0404001:1) по адресу: г. Геленджик, ул. Революционная, 34.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах, за обществом с ограниченной

ответственностью «ИнвестГрупп-Апарт» зарегистрировано право собственности на одноэтажное нежилое здание торгового павильона площадью 207,8 кв.м с кадастровым номером 23:40:0404001:17, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0404001:1 по адресу: г. Геленджик, ул. Революционная, 34.

Администрацией муниципального образования город-курорт Геленджик выдано разрешение на ввод в эксплуатацию здания торгового павильона с террасой литеры «Ж», «ж» и разрешение на строительство с конкретными параметрами, а именно: этажность – 1 этаж; общая площадь - 268,535 кв.м; площадь застройки - 285 кв.м; строительный объемом - 996,54 куб.м, № RU 23303000 от 26.01.2011.

В результате осуществления муниципального земельного контроля на территории муниципального образования город-курорт Геленджик установлено, что на указанном земельном участке без получения соответствующей разрешительной документации в зоне общественно-деловой застройки, общество с ограниченной ответственностью «ИнвестГрупп-Апарт» осуществляет работы по реконструкции торгового павильона с террасой, литеры «Ж», «ж», выразившиеся в строительстве капитальной площадки с навесом с увеличением площади строения.

Истец полагает, что реконструкция торгового павильона с террасой, литеры «Ж», «ж», с кадастровым номером 23/052/006/2017-798 (23:40:0404001:17) по ул. Революционной, 34 в г. Геленджике является самовольной постройкой, так как создана без получения разрешения на строительство, без утвержденной проектной документации.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим исковым заявлением об обязанности общества с ограниченной ответственностью «ИнвестГрупп-Апарт» привести одноэтажное нежилое здание торгового павильона литеры «Ж», «ж», с кадастровым номером 23:40:0404001:17 на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0404001:1 по адресу: г. Геленджик, ул. Революционная, 34, в соответствие с выданным разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU 23303000-315 от 26.01.2011.

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.

Согласно Выписке из ЕГРН от 27.09.2017 № 99/2017/29433155, в отношении здания торгового павильона площадью 207,8 кв.м с кадастровым номером 23:40:0404001:17, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0404001:1 по адресу: г. Геленджик, ул. Революционная, 34, зарегистрировано право собственности за ООО «ИнвестГрупп-Апарт»; право аренды за ООО «Леди Мармелад»; залог в пользу ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности».

Согласно отзыву ООО «Леди Мармелад» по договору аренды № Ж/6 от 12.04.2012 года ответчик передал обществу Торговый павильон общей площадью 207,8 кв.м. во временное владение и пользование (в аренду) на срок до 12.04.2017.

17.04.2017 по акту приема-передачи имущества ООО «Леди Мармелад» возвратило ответчику переданное по договору аренды № Ж/6 от 12.04.2012 имущество.

Кроме того, как следует из материалов дела, 28.02.2014 между ООО «ИнвестГрупп-Апарт» (продавец) и ИП Даниелян Н.А. (покупатель) заключен договор купли-продажи торгового павильона литер Ж.ж., общей площадью 207,8 кв.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0404001:1 по адресу: г. Геленджик, ул. Революционная, 34.

Представляя в материалы дела отзыв относительно заявленных требований, ИП Даниелян Н.А. указывает, что покупателю при заключении договора купли-продажи указанного Торгового павильона лит. Ж,ж, ООО «ИнвестГруппАпарт» предоставило документы, согласно которым на объекте ранее проведены работы по перепланировке объекта, в соответствии с чем произошло изменение площади, что подтверждается заключением, выданным Геленджикским городским отделением филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» и справкой № 675 от 28.11.2011.

Исходя из разъяснений, изложенных в пунктах 26, 28, 29 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при рассмотрении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект. При этом данная норма права не подлежит применению в случаях перепланировки, переустройства (переоборудования) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости. Рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, 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 13.03.2018 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. В границах какого земельного участка расположено одноэтажное нежилое здание торгового павильон, литеры «Ж», «ж», с кадастровым номером 23:40:0404001:17? Располагается ли такой земельный участок в границах санитарной (горно-санитарной) зоны охраны курортов, если да, то в какой?

2. Какие именно строительные работы выполнены в ходе преобразования (реконструкции/перепланировки) одноэтажного нежилого здания торгового павильон, литеры «Ж», «ж», с кадастровым номером 23:40:0404001:17 на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0404001:1 по адресу: г. Геленджик, ул. Революционная, 34?

3. Являются ли произведенные строительные работы в отношении спорного объекта - одноэтажного нежилого здания торгового павильон, литеры «Ж», «ж», с кадастровым номером 23:40:0404001:17 на земельном участке с кадастровым номером

23:40:0404001:1 по адресу: г. Геленджик, ул. Революционная, 34, работами по реконструкции или перепланировке?

4. Повлияли ли проведенные строительные-монтажные работы на несущую способность вышеуказанного здания, затрагивались ли при проведении работ несущие элементы здания, изменилась ли площадь здания, его строительный объем?

5. Соответствует ли спорное здание градостроительным нормам и правилам, правилам землепользования и застройки, иным обязательным нормам и правилам после проведенных строительных работ?

6. Соответствует ли спорное здание с учетом проведенных строительные-монтажных работ проектной документации, разрешению на строительство?

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

В материалы дела поступило экспертное заключение от 07.05.2018 № 172/16.1, согласно которому эксперт сделал следующие выводы.

По первому вопросу, по результатам сравнения измеренных данных, сведений государственного кадастра недвижимости, данных выкопировки из генерального плана муниципального образования г-к. Геленджик М 1:2000 (см. л. д. 6 мат. дела), данных карты градостроительного зонирования г-к. Геленджик и данных карты современного состояния и зон с особыми условиями использования территории г. Геленджик (МО-11), установлено, что одноэтажное нежилое здание торгового павильона литер «Ж, ж», расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 23:40:0404001:1 по ул. Революционная, 34 в г-к. Геленджик и в границах 1-ой зоны горно-санитарной охраны курорта Геленджика.

Схема расположения здания в границах земельного участка с кадастровым номером 23:40:0404001:1 по ул. Революционная, 34 в г-к. Геленджике, показана на рисунке 5 настоящего заключения. Расположение здания в 1-ой зоне горно-санитарной охраны курорта г-к. Геленджика показано на листе 6 материалов дела.

По второму вопросу экспертом установлено, что по результатам сравнения данных технических паспортов здания торгового павильона литер «Ж, ж» по ул. Революционная, 34 в г-к. Геленджик, выполненных Геленджикским отделением филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» в 2010 и 2011 г.г., с данными полученными по результатам проведенного экспертного осмотра, натуральных и геодезических измерений исследованного объекта капитального строительства (кафе) с кадастровым номером 23:40:0404001:17, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером

23:40:0404001:1, установлено выполнение следующего перечня строительных работ связанных с его перепланировкой:

-помещение торгового зала №2 площадью 99,3 кв.м. здания торгового павильона литер «Ж» преобразовано в помещения: №2 (торговый зал) площадью 85,7 кв.м, №3 (кабинет) площадью 8,4 кв.м, №4 (санузел) площадью 1,8 кв.м. и №5 (санузел) площадью 1,8 кв.м. Указанное преобразование выполнено путем возведения перегородок из шлакобетонных камней правильной формы толщиной 150 мм и перегородок из гипсокартонных листов по алюминиевому каркасу толщиной 100 мм;

- поверхности полов вновь образованных помещений №№ 2, 3, 4, 5 облицованы напольной керамической плиткой;

- внутренние поверхности стен вновь образованных помещений №№ 2, 3, 4, 5, частично облицованы настенной керамической плиткой, частично оклеены обоями, частично окрашены;

- наружное барьерное ограждение неотапливаемой (холодно) террасы литер «ж» заменено на сплошное остекление в алюминиевом профиле;

- бетонный пол неотапливаемой (холодно) террасы литер «ж» облицован напольной керамической плиткой.

На рисунках 6, 7 настоящего заключения показаны планы здания торгового павильона (кафе) по ул. Революционная, 34 в г-к. Геленджик, до и после выполненной перепланировки.

По третьему вопросу экспертом определено, что сравнив перечень строительных работ выполненных в отношении одноэтажного нежилого здания торгового павильона (кафе) литер «Ж, ж», расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 23:40:0404001:1 по адресу: г-к. Геленджик, ул. Революционная, 34, с определением термина «реконструкция объектов капитального строительства», изложенном в п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, установлено, что произведенные в отношении указанного здания строительные работы не являются результатом его реконструкции, а являются результатом его перепланировки. К данному выводу эксперты пришли по причине того, что выполненные в отношении исследованного здания работы не затронули его несущие конструкции и не повлекли за собой изменение его параметров (высоты, количества этажей, строительного объема). Уменьшение общей площади здания на 1,6 кв.м. произошло вследствие возведения перегородок не оказывающих влияние (не затрагивающих) на его несущие конструкции.



По четвертому вопросу экспертом установлено, что по результатам сравнения данных полученных в процессе, проведения комплекса обмерных работ здания торгового павильона (кафе) литер «Ж, ж», расположенного по адресу: г-к. Геленджик, ул. Революционная, 34, с данными отраженными в технических паспортах объекта, выполненных Геленджикским отделением филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» в 2010 и 2011 г.г., определено, что площадь застройки, этажность, строительный объем и размеры здания в плане изменены не были. Произведенные строительные работы в отношении вышеуказанного здания не повлияли на его несущую способность по причине не затрагивания его несущих элементов. Уменьшение общей площади здания на 1,6 кв.м. произошло вследствие возведения перегородок в помещении №2 (торговый зал). То есть, площадь в 1,6 кв.м. эта площадь под вновь возведенными перегородками.

По пятому вопросу экспертом установлено, что В графических частях документов территориального планирования муниципального образования г-к. Геленджик выявлены противоречия в части расположения земельного участка с кадастровым номером 23:40:0404001:1 по ул. Революционная, 343, в той или иной градостроительной зоне г-к. Геленджик. Так согласно данным карты градостроительного зонирования г-к. Геленджик (графическое приложение к пзз) территория исследованного земельного участка находится в зоне «Р-2» (зона парков). Согласно данным карты градостроительного состояния и зон с особыми условиями использования территории (МО-11) и выкопировки из генерального плана М 1:2000 на листе 6 мат. дела (графические приложения к генеральному плану) территория исследованного земельного участка находится в зоне «ОД» зона общественно-делового назначения г-к. Геленджик. В виду изложенного, экспертами выполнено исследование на предмет соответствия здания литер «Ж, ж» по ул. Революционная, 34 в г-к. Геленджик, как градостроительным нормам предъявляемым к зоне «Р-2», так и градостроительным нормам предъявляемым к зоне «ОД».

На момент составления настоящего заключения, одноэтажное нежилое здание торгового павильона (кафе) литер «Ж, ж», расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером 23:40:0404001:1 по адресу: г-к. Геленджик, ул. Революционная, 34, соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования г-к. Геленджик, утвержденных решением думы МО г-к. Геленджик от 27.07.2010 г. 1Г° 466, предъявляемым к объектам капитального строительства и земельным участкам

находящимся в градостроительных зонах «ОД» и «Р-2» в части основного вида разрешенного использования земельного участка, его существующей площади, процента застройки и процента озеленения, а также в части принятой этажности здания, его высоты и существующих отступов от границ отделяющих земельный участок от территорий общего пользования. То есть, здание литер «Ж, ж» соответствует действующим градостроительным требованиям правил землепользования и застройки на территории г.к. Геленджик в полном объеме.

Проведенный комплекс строительно-технических исследований позволил заключить, что одноэтажное нежилое здание торгового павильона (кафе) литер «Ж, ж», в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствует действующим сводам правил, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства, то есть к зданиям общественного назначения. В части принятых конструктивных решений соответствует действующим сводам правил и строительным нормам Краснодарского края, предъявляемым к объектам капитального строительства, производимым в местах с сейсмическим воздействием. В части предъявляемых гигиенических требований к естественному освещению помещений с рабочими местами, соответствует требованиям свода правил. Нежилое одноэтажное здание торгового павильона (кафе) литер «Ж, ж», в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части принятого противопожарного разрыва до ближайшего здания и наличия необходимых подъездов пожарной техники, соответствует действующим 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 и сооружений» и требованиям свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

По шестому вопросу экспертом установлено, что по результатам сравнения технико-экономических показателей здания, содержащихся в представленной на листах 16-37 материалов дела пояснительной записки проектной документации, разработанной ООО «Артикор» г. Москва в 2010 году и технико-экономических показателей здания содержащихся в представленном на листе 15 материалов с разрешении на строительство № Ru23303000-041-Ю от 31.08.2010 г, установлены не соответствия в показателях общей

площади, площади застройки и строительного объема, при условии, что в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на строительство выдается на основании данных, содержащихся в проектной документации.

В связи с выявленными противоречиями, 02 апреля 2018 года, экспертами Даниеляном С.А. и Даниловым М.И. заявлены о предоставлении дополнительных документов необходимых для проведения исследований оставленным вопросам, а именно о предоставлении следующих разделов проектной документации исследованного объекта:

- раздел 1 «Общая пояснительная записка» (ОПЗ);
- раздел 3 «Архитектурные решения» (АР);
- раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения» (КР).

На момент составления настоящего заключения (07.05.2018), ходатайство экспертов о предоставлении проектной документации исследованного объекта не удовлетворено, в виду его экспертам технически не возможно ответить на поставленный судом вопрос о соответствии объекта проектной документации.

Результатами сравнения технико-экономических показателей объекта, отраженных в представленном на листе 15 материалов дела разрешении на строительство №Ru23303000-041-Ю от 31.08.2010, с технико-экономическими показателями содержащимися в технических паспортах здания торгового павильона литер «Ж, ж», выполненных Геленджикским отделением филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» в 2010 и 2011 г.г. и технико-экономическими показателями объекта, установленными по результатам выполненного экспертами комплекса обмерных работ здания, установлены противоречия в показателях общей площади, площади застройки и строительного объема здания. При этом необходимо отметить, что на листах 7 - 12 материалов дела представлена копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU 23303000-315 от 26.01.2011 г, выданного Администрацией муниципального образования город-курорт Геленджик, согласно которому одноэтажное нежилое здание торгового павильона литер «Ж, ж» введено в эксплуатацию со следующими технико-экономическими показателями: общая площадь - 209,4 кв.м. (то есть площадь до выполненной перепланировки), строительный объем 984 куб.м. (данный показатель строительного объема свидетельствует и о площади застройки в 262 кв.м). То есть, объект был введен в эксплуатацию с технико-экономическими показателями отличающимися от технико-экономических показателей содержащихся в разрешении на строительство.

По седьмому вопросу экспертом установлено, что одноэтажное нежилое здание торгового павильона (кафе) литер «Ж, ж», расположенное по адресу: г. Геленджик, ул. Революционная, 34, в соответствии с действующими требованиями свода правил по проектированию 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, одноэтажное нежилое здание торгового павильона (кафе) литер «Ж, ж», им техническим состоянием (исправное состояние), угрозу для жизни граждан не создает в том числе при условии его сохранения). Ввиду того, что здание соответствует действующим санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, угрозу для здоровья - дан оно не создает (в том числе при условии его сохранения).

В соответствии с пунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под реконструкцией объектов капитального строительства понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей, в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства.

С учетом выводов эксперта о произведенных работах (ответы на вопросы № 2), которые не были опровергнуты истцом, суд приходит к выводу о том, что работы, произведенные в отношении спорного объекта, являются перепланировкой, а не реконструкцией.

Исходя из разъяснений, изложенных в пунктах 26, 28, 29 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 рассмотрении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

При этом данная норма права не подлежит применению в случаях перепланировки, переустройства (переоборудования) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

На основании изложенного требования истца о приведении спорного здания в соответствии с выданным разрешением на ввод объекта в эксплуатацию не подлежат удовлетворению, как не основанные на законе.

Кроме того, судом установлено следующее.

Постановлением главы города-курорта Геленджик от 26.09.2002 №1249 ООО «Орхидея» в аренду сроком на 49 лет предоставлен земельный участок с кадастровым номером 23:40:0404001:1 общей площадью 18 684 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Революционная, б/н.

На основании указанного постановления между исполнительным комитетом города-курорта Геленджик и ООО «Орхидея» 16.12.2002 заключен договор аренды № 728-02 (позже №4000000721) земельного участка несельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:40:0404001:1 сроком на 49 лет.

По соглашению о передаче прав и обязанностей от 06.02.2007 ООО «Орхидея» передало свои права и обязанности по договору аренды земельного участка от 16.12.2002 ООО «Курортный комплекс».

15.11.2011 между ООО «Курортный комплекс» и ООО «ИнвестГрупп-Апарт» заключено Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 16.12.2002.

ООО «Курортный комплекс» передал свои права и обязанности на право аренды земельного участка с кадастровым номером 23:40:0404001:1 ООО «ИнвестГрупп-Апарт».

Согласно представленного в материалы дела акта обследования земельного участка от 17.08.2018 на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0404001:1 расположены объекты, собственниками которых являются: Даниелян Н.А., ООО «ИнвестГрупп-Апарт», Даликовский Ю.Ю.

Судом к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные иски, привлечены бывший арендатор земельного участка с кадастровым номером 23:40:0404001:1 ООО «Курортный комплекс», а также собственник объекта, расположенного на указанно земельном участке Даликовский Ю.Ю. При этом, ООО «Орхидея» (ИНН 2304036796) не привлечено судом к участию в деле ввиду его ликвидации 14.08.2007, о чем имеется соответствующая запись в ЕГРЮЛ.

Согласно Выписке из ЕГРП от 27.09.2017 № 99/2017/29379568, земельный участок с кадастровым номером 23:40:0404001:1 принадлежит на праве собственности муниципальному образованию город-курорт Геленджик; в отношении земельного участка

зарегистрировано: право аренды на срок до 26.09.2051 за ООО «ИнвестГрупп-Апарт»; залог в пользу ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности».

В соответствии с пунктом 1 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации в действовавшей на момент заключения договора аренды редакции (далее - Гражданский кодекс), сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику.

Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (статья 608 Гражданского кодекса).

Между тем, материалами настоящего дела, в том числе текстом договора аренды также подтвержден факт нахождения спорного участка в границах 1-ой зоны горно-санитарной охраны курорта Геленджика

Так суд, применив к спорным правоотношениям нормы права в редакциях, действовавших на момент заключения договора, отметил, что статьей 17 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что в федеральной собственности находятся, в частности, земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами. К числу земель особо охраняемых природных территорий отнесены земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов (пункт 1 статьи 95 Земельного кодекса в действовавшей на момент заключения договора аренды редакции).

Курортом, согласно пункту 5 статьи 31, пункту 4 статьи 32 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и статье 1, пункту 2 статьи 16 Федерального закона от 23.02.1995 № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» (в действовавших на момент заключения договора аренды редакциях), является освоенная и используемая в лечебно-профилактических целях особо охраняемая природная территория, располагающая природными лечебными ресурсами и необходимыми для их эксплуатации зданиями и сооружениями, включая объекты инфраструктуры. Границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны, установленные для лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения, утверждаются Правительством Российской Федерации.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.04.1996 № 591-р, принятым в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 06.07.1994 № 1470 «О природных ресурсах побережий Черного и Азовского морей», Федеральными

законами «Об особо охраняемых природных территориях» и «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах», курорты и рекреационные зоны в границах округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов г. Анапы, г. Геленджика и г. Сочи признаны особо охраняемыми природными территориями, имеющими федеральное значение.

Федеральным законом от 03.12.2008 № 244-ФЗ «О передаче земельных участков, находящихся в границах курортов федерального значения, в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность, об отнесении указанных земельных участков к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и о внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» (далее - Закон № 244-ФЗ) часть земельных участков, находившихся в границах курортов федерального значения и относившихся к федеральной собственности, отнесена к муниципальной собственности.

Таким образом, до вступления в силу Закона № 244-ФЗ администрация не обладала полномочиями по распоряжению земельными участками, находившимися в границах курорта федерального значения и относившимися к федеральной собственности в силу прямого указания норм действовавшего законодательства, что свидетельствует о ничтожности договора аренды.

Исходя из вышеизложенного, администрация города-курорта Геленджика не имела права на предоставление земельного участка в аренду.

Таким образом, договор аренды земельного участка от 16.12.2002 № 728-02 в силу ст. ст. 167, 168 Гражданского кодекса РФ является недействительной (ничтожной) сделкой.

При этом, суд отмечает, что осуществление сделок по переходу права аренды в отношении данного земельного участка не может устранить правовые пороки договора аренды земельного участка от 16.12.2002 № 728-02.

С учетом отсутствия правовых оснований нахождения спорного объекта на земельном участке площадью 18684,48 кв.м с кадастровым номером 23:40:0404001:1 по адресу: г. Геленджик, ул. Революционная, 34, здание торгового павильона площадью 207,8 кв.м с кадастровым номером 23:40:0404001:17, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0404001:1 по адресу: г. Геленджик, ул. Революционная, 34, обладает признаком самовольной постройки – спорное здание создано на земельном участке, не предоставленном в установленном законом порядке.

Само по себе приведение одноэтажного нежилого здания торгового павильона литеры «Ж», «ж», с кадастровым номером 23:40:0404001:17, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0404001:1 по адресу: г. Геленджик, ул. Революционная, 34, в соответствии с выданным разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU 23303000-315 от 26 января 2011 года, не легализует спорный объект, изначально являющийся самовольным.

Суд неоднократно ставил перед истцом вопрос об уточнении заявленных требований. Представитель администрации против уточнения требований возражала.

На основании изложенного, заявленные требования администрации не подлежат удовлетворению, так как их удовлетворение не восстановит прав муниципального образования ни как субъекта муниципального контроля, ни как собственника земельного участка под самовольным строением.

При этом удовлетворение заявленных требований истца приведет к нарушению принципа правовой определенности судьбы спорного строения. Кроме того может повлечь нарушение прав ответчика, в случае возможного сноса спорного здания, необходимость несения расходов как на приведение объекта в соответствии с разрешением на ввод в эксплуатацию, так и на возможный снос всего спорного здания.

Таким образом, приведенные и другие собранные по делу доказательства в своей совокупности достаточны для вывода о необоснованности заявленных исковых требований.

Кроме того, суд отмечает, что определением Арбитражного суда Краснодарского края от 22.11.2017 приняты обеспечительные меры: запретить Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять действия по государственной регистрации прав на одноэтажное нежилое здание торгового павильона, литеры «Ж», «ж», с кадастровым номером 23:40:0404001:17 по адресу: г. Геленджик, ул. Революционная, 34; запретить Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять действия по государственной регистрации прав на земельный участок с кадастровым номером 23:40:0404001:1, расположенный по адресу: г. Геленджик, ул. Революционная, 34; запретить Обществу с ограниченной ответственностью «ИнвестГрупп-Апарт» и другим лицам производство каких-либо работ по строительству, реконструкции, ремонту и эксплуатацию одноэтажного нежилого здания торгового павильон, литеры «Ж», «ж», с кадастровым номером 23:40:0404001:17 на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0404001:1 по адресу: г. Геленджик, ул. Революционная, 34.



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.

Расходы на проведение судебной экспертизы по делу относятся на истца, как на неправую сторону.

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

#### Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Обеспечительные меры, наложенные определением Арбитражного суда Краснодарского края от 22.11.2017 отменить.

Взыскать с муниципального образования город город-курорт Геленджик в лице администрации (ИНН 2304026276 ОГРН 1022300777840) за счет казны муниципального образования город город-курорт Геленджик в пользу общества с ограниченной ответственностью «ИнвестГрупп-Апарт» (ИНН 7724654931 ОГРН 1087746371987) расходы на оплату стоимости проведения судебной экспертизы в размере 17 140 руб.

Взыскать с муниципального образования город город-курорт Геленджик в лице администрации (ИНН 2304026276 ОГРН 1022300777840) за счет казны муниципального образования город город-курорт Геленджик в пользу индивидуального предпринимателя Даниелян Нино Артемовны (ИНН 230401001768 ОГРН 304230406500097) расходы на оплату стоимости проведения судебной экспертизы в размере 60 000 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 в течение месяца со дня его принятия. Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

А.В. Николаев