



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-51563/2017

Резолютивная часть решения оглашена 08 октября 2018 года, полный текст решения изготовлен 15 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 Краснодар (ИНН 2310032246 ОГРН 1022301606799)

к индивидуальному предпринимателю Чан Нгуен Хоа (ИНН 231217495933 ОГРНИП 314231201400026)

о сносе самовольной постройки,

по встречному исковому заявлению

индивидуального предпринимателя Чан Нгуен Хоа (ИНН 231217495933 ОГРНИП 314231201400026)

администрации муниципального образования город Краснодар (ИНН 2310032246 ОГРН 1022301606799)

о признании права собственности,

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: общество с ограниченной ответственностью «Алла» (ИНН 2312185914 ОГРН 1112312009237)

при участии: от истца- представитель по доверенности Смирнов А.М., от ответчика и третьего лица- представитель по доверенности Карданов Р.Х.,

У С Т А Н О В И Л:

Муниципальное образование город Краснодар в лице администрации обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском заявлением к индивидуальному предпринимателю Чан Нгуен Хоа о сносе самовольной постройки.

Индивидуальный предприниматель Чан Нгуен Хоа обратился в Арбитражный суд Краснодарского края со встречным иском заявлением к муниципальному образованию город Краснодар в лице администрации о признании права собственности.

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

В ходе осуществления муниципального контроля за соблюдением земельного законодательства управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар установлено, что на земельных участках с кадастровыми номерами 23:43:0418007:44, 23:43:0418007:45 по адресу: г. Краснодар, пос. Знаменский, ул. Светлая, 6, 8 возводится объект общей площадью застройки 762 кв.м на расстоянии 1,33 м от смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0418008:18, расположенного по адресу: г. Краснодар, пос. Знаменский, ул. Пшеничная, 14, на расстоянии 0,18 м от границы с территорией общего пользования, а также со стороны земельного участка с кадастровым номером 23:43:0418007:44 на расстоянии 1,41 м от смежного земельного участка, расположенного по адресу: г. Краснодар, пос. Знаменский, ул. Ржаная, 13 с кадастровым номером 23:43:0418007:17, часть возводимого объекта (67 кв.м) расположена на территории общего пользования.

Согласно письму Администрации Карасунского внутригородского округа города Краснодара от 10.08.2017 № 06-43/5611 информация о выданном разрешении на строительство, копиях градостроительного плана земельного участка на земельных участках с кадастровыми номерами 23:43:0418007:44, 23:43:0418007:45 по адресу: г. Краснодар, пос. Знаменский, ул. Светлая, 6, 8 отсутствует.

По информации департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 08.08.2017 № 29/8495, разрешение на строительство на земельных участках с кадастровыми номерами 23:43:0418007:44, 23:43:0418007:45 или иная разрешительная документация не подготавливались.

Наличие указанных фактов подтверждается актом планового (рейдового) осмотра, обследования земельного участка от 06.09.2017 №34, актом планового (рейдового) осмотра, обследования земельного участка от 06.09.2017 №35.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.08.2017 № 23/001/081/2017-10278 земельный участок с кадастровым номером 23:43:0418007:45 площадью 749 кв.м с видом разрешенного использования: для размещения мастерской из облегченных конструкций, расположенный по адресу: г. Краснодар, пос. Знаменский, ул. Светлая, 8, принадлежит на праве аренды сроком с 17.09.2014 по 30.07.2017 Чану Нгуену Хоа, о чем в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости сделана запись государственной регистрации № 23-23-01/2085/2014-1227 от 17.09.2014.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.08.2017 23/001/081/2017-10273 земельный участок с кадастровым номером 23:43:0418007:44 площадью 742 кв.м с видом разрешенного использования: для размещения парикмахерской из облегченных конструкций площадью не более 150 кв.м, расположенный по адресу: т. Краснодар, пос. Знаменский, ул. Светлая, 6 принадлежит на праве аренды сроком с 17.09.2014 по 11.08.2017 Чану Нгуену Хоа, о чем в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости сделана запись государственной регистрации № 23-23-01/2085/2014-1226 от 17.09.2014.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.09.2017 23/001/094/2017-12552 нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0418007:56 площадью 142,1 кв.м, расположенное по адресу: г. Краснодар, пос. Знаменский, ул. Светлая, 6, принадлежит на праве собственности Чану Нгуену Хоа, о чем в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости сделана запись государственной регистрации № 23-23/001-23/001/831/2016-1727/4 от 01.03.2016.

Согласно материалам искового заявления, в ходе осуществления муниципального контроля установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0418007:44, расположенном по адресу: г. Краснодар, пос. Знаменский, ул. Светлая, 6 возводится объект площадью застройки 413 кв.м, что не соответствует записи в Едином

государственном реестре: недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Согласно акту планового рейдового осмотра от 06.09.2017 № 34, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0418007:45 возводится объект, ориентировочной площадью 349 кв.м. без разрешительной документации, а также с нарушением градостроительных норм и правил.

Согласно акту планового рейдового осмотра от 06.09.2017 № 35, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0418007:44 возводится объект, ориентировочной площадью 413 кв.м. без разрешительной документации, а также с нарушением градостроительных норм и правил.

Согласно материалам искового заявления, в отношении объектов площадью 413 кв.м. и площадью 349 кв.м., расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 23:43:0418007:44, 23:43:0418007:45, по ул. Светлой, 6, 8 в пос. Знаменском в городе Краснодаре, присутствуют признаки самовольной постройки: возведение объекта без разрешительной документации; возведение объекта с нарушением градостроительных и строительных норм и правил; возведение объекта на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта.

В связи с чем, истец полагает, что объекты площадью 413 кв.м. и площадью 349 кв.м., расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами 23:43:0418007:44, 23:43:0418007:45, по ул. Светлой, 6, 8 в пос. Знаменском, являются самовольными строениями и в соответствии с пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежат сносу осуществившим его лицом либо за его счет.

ИП Чан Г.Х., заявляя встречные иски о признании права собственности в отношении спорных объектов, указывает следующее.

ИП Чан Н.Х. осуществляет пользование земельным участком, расположенным по адресу г. Краснодар, п. Знаменский, ул. Светлая, 6, общей площадью 742 кв.м., •кадастровый номер: 23:43:0418007:44, а также земельным участком, расположенным по адресу г. Краснодар, п. Знаменский, ул. Светлая, 8, общей площадью 749 кв.м., кадастровый номер: 23:43:0418007:45.

В период с 14.05.2015 по 11.08.2017 пользование земельным участком по адресу ул. Светлая 6, осуществлялось ответчиком на основании договора аренды земельного участка №4300020994 от 13.08.2014 и договора уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 14.05.2018.

В период с 17.08.2016 по 30.07.2017 пользование земельным участком по адресу Светлая 8, осуществлялось ответчиком на основании договора аренды земельного участка №4300021003 от 19.08.2014 и договора уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 17.08.2016.

ИП Чан Н.Х. надлежащим образом исполнены обязательства по внесению арендных платежей.

В период пользования земельным участком, расположенным по адресу г. Краснодар, п. Знаменский ул. Светлая, 6, истцом возведено нежилое здание общей площадью 142.1 кв.м., в отношении которого зарегистрировано право собственности ИП Чан Г.Х. путем подачи декларации об объекте недвижимого имущества от 02.12.2015, объекту присвоен кадастровый номер 23:43:0418007:56.

Согласно встречному исковому заявлению, к данному нежилому зданию пристроены дополнительные помещения, которые по мнению администрации так же обладают признаками самовольной постройки.

ИП Чан Г.Х. указывает, что собственником здания произведена его реконструкция.

В настоящее время на земельном участке, расположенном по адресу г. Краснодар, ул. Светлая 6, находится нежилое здание общей площадью 369,7 кв.м., этажность: 1.

Кроме того, в период пользования земельным участком, расположенным по адресу г. Краснодар, п. Знаменский ул. Светлая, 8, ИП Чан Г.Х. построено нежилое здание, общей площадью 292.2 кв.м, этажность: 1.

Полагая, что сохранение спорных объектов не нарушает градостроительные и строительные нормы и правила, права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, предприниматель обратился с исковым заявлением о признании права собственности.

Суд, принимая решение, руководствуется следующим.

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 здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

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.

Для всестороннего исследования обстоятельств дела и реализации иных задач судопроизводства в арбитражном суде, Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 19.03.2018 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. Определить являются ли спорные объекты - объект ориентировочной площадью 349 кв.м., расположенный по адресу: г. Краснодар, поселок Знаменский, ул.

Светлая, 8; и объект ориентировочной площадью 413 кв.м., расположенный по адресу: г. Краснодар, поселок Знаменский, ул. Светлая, 6, объектами капитального строительства?

2. Определить в границах каких земельных участков расположены спорные объекты?

3. Соответствует ли расположение спорных объектов правилам землепользования и застройки?

4. Не находятся ли спорные объекты в охранных зонах, в случае если таковые расположены в границах земельного участка?

5. Каково функциональное назначение спорных объектов?

6. Соответствуют ли спорные объекты техническим и строительным нормам и правилам, в том числе требованиям о пожарной безопасности, санитарным и эпидемиологическим нормам?

7. Соответствуют ли спорные объекты выданному разрешению на строительство и проектной документации (при их наличии)?

8. Не создает ли сохранение спорных объектов угрозу жизни и здоровью граждан?

Судом исследовано экспертное заключение НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» от 16.07.2018 № 175/16.1, согласно которому экспертом сделаны следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, экспертом установлено, что одноэтажный объект размерами в плане 45,0 x 8,65 м, площадью застройки 389 кв.м. по ул. Светлая, 6 в пос. Знаменском и одноэтажный объект размерами в плане 42,15 x 8,20 м, площадью застройки 346 кв.м. по ул. Светлая, 8 в пос. Знаменском, в соответствии с п. 10, ст. 1, гл. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, являются объектами капитального строительства, по следующим основаниям.

В соответствии с действующими требованиями п.6 ст. 2, гл. 1 Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и с учетом информационного письма Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) КЧ-48-981 от 10.10.06 г, исследованные объекты являются зданиями.

Исследованные здания не являются временными постройками, киосками, навесами и другими подобными строениями.

С учетом их существующих конструктивных решений и с учетом действующих требований п. 3.6 СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции», определена

невозможность перемещения исследованных зданий без нанесения несоразмерного ущерба их назначению.

При ответе на второй вопрос экспертом сделан вывод о том, что по результатам выполненных обмерных работ и геодезических измерений, а также их камеральной обработки, установлены этажность и площади застройки спорных зданий по ул. Светлая, 6 и 8 в пос. Знаменском г. Краснодара, в соответствии с действующими требованиями пунктов «Г.7» и «Г.8» приложения «Г» (обязательное) СП 118.13330.2012, то есть по внешнему обводу в уровне их цоколей, включая все выступающие части, а именно: 1-этажное здание по ул. Светлая, 6 в пос. Знаменском - 389 кв.м; 1-этажное здание по ул. Светлая, 8 в пос. Знаменском - 346 кв.м.

По результатам сравнения измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости, установлено, следующее.

1-этажное здание по ул. Светлая, 6 в пос. Знаменском площадью застройки в 319 кв.м. находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0418007:44 и площадью застройки в 70 кв.м. находится на территории кадастрового квартала 13:43:0418007 (земля неразграниченной государственной собственности).

1-этажное здание по ул. Светлая, 8 в пос. Знаменском площадью 325 кв.м., находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0418007:45 и площадью застройки в 21 кв.м. находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0418007:44.

Схема расположения зданий в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0418007:44, 23:43:0418007:45 и на территории кадастрового квартала 23:43:0418007, показана на рисунке 4 исследовательской части настоящего заключения.

Отвечая на третий вопрос, эксперт указывает следующее.

Одноэтажное здание площадью застройки 389 кв.м, пространственный объем которого разделен на торговые павильоны (магазины) по продаже продовольственных и не продовольственных товаров, расположенное на территории земельного участка с кадастровым номером 23:43:0418007:44 по ул. Светлая, 6 пос. Знаменский и частично на территории кадастрового квартала 23:43:0418007, соответствует 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 «Ж. 1.2», в части основного вида разрешенного

использования земельного участка, его существующей площади, конфигурации границ и процента застройки, а также в части существующей этажности, высоты и отступа здания от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования вдоль ул. Светлая.

Здание не соответствует действующим градостроительным требованиям правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, в части существующего отступа здания от границ смежных земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0418007:17 по ул. Ржаная, 13 и 23:43:0418008:18 по ул. Пшеничная, 14, равного от 1,4 до 1,5 м (при требуемом отступе в 3,0 м) и в части отсутствия отступа здания от границы отделяющей земельный участок с кадастровым номером 23:43:0418007:44 от территории общего пользования вдоль ул. Ржаная (фактически здание возведено с заступом за указанную границу на величину 7,76 м).

Одноэтажное здание площадью застройки 346 кв.м, пространственный объем которого разделен на торговые павильоны (магазины) по продаже продовольственных и не продовольственных товаров, расположенное на территории земельного участка с кадастровым номером 23:43:0418007:45 по ул. Светлая, 8 пос. Знаменский и частично на территории смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0418007:44 по ул. Светлая, 6 пос. Знаменский, соответствует 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 «Ж. 1.2», в части основного вида разрешенного использования земельного участка, его существующей площади, конфигурации границ и процента застройки, а также в части существующей этажности, высоты и отступа здания от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования вдоль, ул. Светлая.

Здание не соответствует действующим градостроительным требованиям правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, в части существующего отступа здания от границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0418008:18 по ул. Пшеничная, 14, равного от 1,2 до 1,4 м (при требуемом отступе в 3,0 м) и в части существующего отступа здания от границы отделяющей земельный участок с кадастровым номером 23:43:0418007:45 от

территории общего пользования вдоль ул. Пшеничная, равного 0,2 м (при требуемом отступе в 3,0 м).

При ответе на четвертый вопрос экспертом установлено, что результатами проведенного комплекса строительно-технических исследований, определено, что одноэтажные здания, расположенные по адресу: г. Краснодар, пос. Знаменский, ул. Светлая, 6 и 8, находятся в охранных зонах, а именно: в радиусе 30 км от контрольной точки аэродрома «Краснодар-Центральный»; приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный»; зона разворота воздушного транспорта аэропорта (боковая плоскость).

Выполненный экспертный осмотр одноэтажных зданий, расположенных по адресу: г. Краснодар, пос. Знаменский, ул. Светлая, 6 и 8, показал, что они не являются объектами выбросов (размещения) отходов, животноводческой фермой, скотобойней и другими объектами, способствующими привлечению и массовому скоплению птиц, не являются сооружениями линий связи, электропередачи, радиотехническими и другими объектами, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов или создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, устанавливаемого на аэродроме, не являются объектами высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома и промышленным предприятием, деятельность которого может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома.

Таким образом, технические параметры одноэтажных зданий, расположенных по адресу: г. Краснодар, пос. Знаменский, ул. Светлая, 6 и 8, не требуют специальных мероприятий для обеспечения безопасности взлета, посадки и других маневров воздушных судов, устанавливаемых в охранных зонах аэропортов и аэродромов. Следовательно, требования Правил землепользования и застройки города Краснодара, в части охранных зон аэродромов, выполняются.

Отвечая на пятый вопрос, эксперт указал, что исследованные одноэтажные здания, расположенные по адресу: г. Краснодар, пос. Знаменский, ул. Светлая, 6 и 8, пространственные объемы которых разделены перегородками на торговые павильоны (магазины), каждый из которых имеет самостоятельный вход непосредственно с улицы, в соответствии с п. 3.1 прил. В (справочное) СП 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения», по своему функциональному назначению и фактическому использованию, являются коммерческими объектами, то есть зданиями общественного назначения.

Исследуя шестой вопрос, экспертом сделан вывод о том, что одноэтажные здания, расположенные по адресу: г. Краснодар, пос. Знаменский, ул. Светлая, 6 и 8, в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствуют действующим сводам правил, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства, то есть к зданиям общественного назначения. В части принятых конструктивных решений соответствуют действующим сводам правил и строительным нормам Краснодарского края, предъявляемым к объектам капитального строительства, возводимым в местах с сейсмическим воздействием. В части предъявляемых гигиенических требований к естественному освещению помещений с рабочими местами, соответствуют требованиям свода правил.

Исследованные одноэтажные здания 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, соответствуют действующим требованиям Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», требованиям Федерального закона от 30 декабря 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».

Отвечая на седьмой вопрос, эксперт указывает, что в процессе выполнения исследований экспертами заявлено ходатайство № 175/16.1 от 02.04.2018 о предоставлении дополнительных документов, в том числе разрешений на строительство и проектной документации на возведенные одноэтажные здания, расположенные по адресу: г. Краснодар, пос. Знаменский, ул. Светлая, 6 и 8. Ходатайство экспертов не было удовлетворено, ввиду чего экспертам технически не возможно ответить на поставленный судом вопрос о соответствии возведенных зданий разрешению на строительство и проектной документации.

При ответе на восьмой вопрос экспертом сделан вывод о том, что одноэтажные здания, расположенные по адресу: г. Краснодар, пос. Знаменский, ул. Светлая, 6 и 8, в соответствии с действующими требованиями свода правил СП-13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», находятся в исправном состоянии - категория технического состояния строительных конструкций или

зданий в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности. Выявленные нарушения градостроительных требований правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, изложенные в выводах по третьему вопросу, не повлекли за собой сокращения минимально допустимых противопожарных разрывов от исследованных объектов до ближайших зданий и сооружений. Следовательно, исследованные здания, своим техническим состоянием (исправное состояние), угрозу для жизни граждан не создают (в том числе при условии их сохранения). Ввиду того, что исследованные здания соответствуют санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, угрозу для здоровья граждан, они не создают (в том числе при условии их сохранения).

С учетом выводов экспертного заключения, администрацией уточнены исковые требования по встречному исковому заявлению, согласно которому Администрация муниципального образования город Краснодар просит обязать ИП Чана Нгуена Хоа снести самовольно возведенные объекты площадью застройки 389 кв.м и 346 кв.м, расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами 23:43:0418007:44, 23:43:0418007:45 по адресу: г. Краснодар, пос. Знаменский, ул. Светлая, 6, 8 в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу.

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.

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 материалов дела, судом установлено, что ИП Чан Н.Х. осуществлена реконструкция объекта, общей площадью 142,1 кв.м., расположенного на земельном

участке с кадастровым номером 23:43:0418007:44, в результате которого объект площадью 142,1 кв.м. фактически перестал существовать, при этом, возникли новые объекты площадью застройки 389 кв.м и 346 кв.м, расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами 23:43:0418007:44, 23:43:0418007:45 по адресу: г. Краснодар, пос. Знаменский, ул. Светлая, 6, 8.

Согласно Выписке из ЕГРН от 20.09.2017 №с23/237/004/2018-7340, в отношении объекта с кадастровым номером 23:43:0418007:56, принадлежащего предпринимателю на праве собственности, зарегистрировано право аренды за ООО «Алла».

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 10.09.2018 общество привлечено к участию в деле в качестве третьего лица.

Частью 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 26 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», отсутствие разрешения на реконструкцию само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешений на строительство (реконструкцию) и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию. если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство (реконструкцию) и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Относительно встречного требования о признании права собственности ответчика на спорные объекты, суд приходит к следующим выводам.

Согласно п. 26 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» разъяснено, что 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. При этом отсутствие разрешения на строительство не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности, к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В материалах дела отсутствуют доказательства обращения ИП Чан Н.Х. с заявлением о получении разрешительной документации на осуществление реконструкции спорного объекта, а также доказательства соблюдения административного порядка.

При этом, спорные объекты площадью застройки 389 кв.м и 346 кв.м, расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами 23:43:0418007:44, 23:43:0418007:45 по адресу: г. Краснодар, пос. Знаменский, ул. Светлая, 6, 8, обладают двумя признаками самовольной постройки: строительство капитального объекта без соответствующего разрешения и не соответствие действующим градостроительным требованиям правил землепользования и застройки.

Другие условия, необходимые для признания права собственности на самовольную постройку, в виде доказательств того, что строение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью, имеют правовое значение лишь при положительном разрешении вопроса об установлении факта обращения в уполномоченный орган за получением разрешения на строительство (реконструкцию) до начала строительных работ.

Обход законодательства о признании права собственности, которое устанавливает гарантии прочности и стабильности гражданского оборота, обеспечивает неприкосновенность собственности (пункт 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации), может рассматриваться как нарушение основополагающих принципов Российского права.

Признание права собственности в судебном порядке является исключительным способом защиты права, и может быть применим лишь в случае объективной невозможности зарегистрировать свое право в рамках административной процедуры, предусмотренной законом. Истцом не представлено доказательств исчерпания возможностей по регистрации своего права на спорный объект в административном порядке.

На основании вышеизложенного, довод ИП Чан Н.Х. о наличии оснований для удовлетворения встречных исковых требований о признании права собственности относительно спорного объекта не может быть принят судом как обоснованный.

Указанная правовая позиция корреспондирует сложившейся судебной практике (Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 19.12.2016 № Ф08-9497/2016 по делу № А53-9799/2016).

При этом, принимая во внимание, что материалам дела подтверждено наличие в отношении спорных объектов двух признаков самовольной постройки: строительство капитального объекта без соответствующего разрешения и не соответствие действующим градостроительным требованиям правил землепользования и застройки, суд находит представленные в материалы дела документы достаточными для удовлетворения требований истца по первоначальному исковому заявлению о сносе таких строений.

Кроме того, Администрацией муниципального образования город Краснодар заявлено требование о внесении записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о прекращении права собственности ИП Чана

Нгуена Хоа на нежилое здание площадью 142,1 кв.м с кадастровым номером 23:43:0418007:56 (запись регистрации от 01.03.2016 №23-23/001-23/001/831/2016-1727/4).

Относительно указанного требования суд отмечает, что в соответствии с правовой позицией, изложенной в совместном Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22, в случае удовлетворения требования о сносе недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано, в мотивировочной части решения суда должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой.

Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку (абз. 2 п. 23 указанного Постановления).

На основании изложенного, суд отмечает, что настоящее решение является основанием для внесения регистрирующим органом записи в ЕГРН о прекращении права собственности ИП Чан Н.Х. на нежилое здание площадью 142,1 кв.м с кадастровым номером 23:43:0418007:56 (запись регистрации от 01.03.2016 №23-23/001-23/001/831/2016-1727/4).

В соответствии с частью 3 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец был освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, если ответчик не освобожден от уплаты государственной пошлины.

С учетом изложенного, с ответчика подлежат взысканию в доход федерального бюджета 15 000 руб. государственной пошлины по иску (12 000 руб.), а также по заявлению о принятии обеспечительных мер (3 000 руб.).

Указанная правовая позиция корреспондирует сложившейся судебной практике (Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.02.2018 N 15АП-20294/2017 по делу N А53-11147/2017).

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

РЕШИЛ:

По первоначальному иску:

Обязать индивидуального предпринимателя Чан Нгуен Хоа (ИНН 231217495933 ОГРНИП 314231201400026) в месячный срок со дня вступления настоящего решения в законную силу, осуществить снос одноэтажного здания, площадью застройки 389 кв. м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0418007:44 и в границах кадастрового квартала 23:43:0418007, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Светлая, 6.

Обязать индивидуального предпринимателя Чан Нгуен Хоа (ИНН 231217495933 ОГРНИП 314231201400026) в месячный срок со дня вступления настоящего решения в законную силу, осуществить снос одноэтажного здания, площадью застройки 346 кв. м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0418007:45 и на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0418007:44, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Светлая, 8.

В случае если индивидуальный предприниматель Чан Нгуен Хоа (ИНН 231217495933 ОГРНИП 314231201400026) не исполнит настоящее решение в течение установленного срока, администрация муниципального образования город Краснодар (ИНН 2310032246 ОГРН 1022301606799) вправе совершить снос вышеуказанных зданий своими силами, за счет индивидуального предпринимателя Чан Нгуен Хоа (ИНН 231217495933 ОГРНИП 314231201400026).

Взыскать с индивидуального предпринимателя Чан Нгуен Хоа (ИНН 231217495933 ОГРНИП 314231201400026) в доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в размере 15 000 руб.

По встречному иску:

В удовлетворении встречных исковых требований отказать.

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.

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