



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-41766/2017

Резолютивная часть решения оглашена 15 октября 2018 года, полный текст решения изготовлен 22 октября 2018 года.

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

муниципального образования город Краснодар в лице Администрации (ИНН 2310032246 ОГРН 1022301606799)

к индивидуальному предпринимателю Шишхову Руслану Давлетовичу (ИНН 010700687593 ОГРНИП 308010714100050), индивидуальному предпринимателю Ещенко Владимиру Михайловичу (ИНН 231200221170 ОГРНИП 304231217400262),

третье лицо ООО Коммерческий банк «Кубань кредит» (ИНН 2312016641),

о сносе самовольной постройки,

при участии: от истца- не явился, извещен; от ответчиков- представитель по доверенности Селюков Е.В., от третьего лица- представитель по доверенности Яковенко Е.Н.,

У С Т А Н О В И Л:

Администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Шишхову Руслану Давлетовичу, индивидуальному предпринимателю Ещенко Владимиру Михайловичу о сносе самовольной постройки.

Ответчиком и третьим лицом обеспечена явка представителей по доверенности в судебное заседание.

Ответчиками в материалы дела представлен отзыв, согласно которому индивидуальный предприниматель Шишхов Руслан Давлетович, индивидуальный

предприниматель Ещенко Владимир Михайлович возражаю относительно заявленных требований, ссылаясь, в том числе, на пропуск истцом срока исковой давности.

Третьим лицом в материалы дела представлен отзыв, согласно которому ООО Коммерческий банк «Кубань кредит» 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 визуальное зафиксировано, что на земельном участке по ул. Крупской, 180 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара расположено двухэтажное строение площадью застройки 1 743,2 кв.м без минимально допустимых отступов от границы смежного земельного участка по ул. Крупской, 184 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара с кадастровым номером 23:43:0410093:3 и от границы смежного земельного участка по ул. Крупской, 178 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара с кадастровым номером 23:43:0410093:8 при минимально допустимом отступе 1 м, а также без минимально допустимого отступа от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования при минимально допустимом отступе 5 м. Процент застройки земельного участка составляет 100% при максимально допустимом проценте застройки 60%.

По информации администрации Карасунского внутригородского округа города Краснодара разрешение на строительство на земельном участке по ул. Крупской, 180 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара в период с 2010 по 2016 годы не выдавалось.

По информации департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар в соответствии со сведениями ИСОГД муниципального образования город Краснодар разрешение на строительство на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0410093:0021 по ул. Крупской, 180 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара не выдавалось.

В результате выноса в натуре границ земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410093:0021 выявлено самовольное занятие части земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410093:3 площадью 14,59 кв.м, земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410093:8 площадью 171,75 кв.м, а также территории общего пользования площадью 183,11 кв.м путем размещения капитального объекта.

Наличие указанных фактов подтверждается актом визуальной фиксации использования земельного участка управления муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар от 27.01.2017 №32.

На основании выписки из ЕГРП от 10.10.2016 №90-26218162 собственниками земельного участка площадью 1 373 кв.м с кадастровым номером 23:43:0410093:0021 по ул. Крупской, 180 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара являются Шишхов Руслан Давлетбиевич (1/2 доли) и Ещенко Владимир Михайлович (1/2 доли).

Истец полагает, что в отношении спорного объекта, расположенного по ул. Крупской, 180 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара присутствуют следующие квалифицирующие признаки самовольной постройки: возведение объекта без разрешительной документации; возведение объекта с нарушением строительных и градостроительных норм и правил. В связи с чем спорный объект, расположенный по ул. Крупской, 180 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара, является самовольным строением и в соответствии с пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит сносу осуществившими его лицами либо за их счет.

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.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 23.01.2018 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 является ли спорный объект - нежилое строение, торгово-складской корпус, кадастровый номер 23:43:0410093:30, площадью 2 226,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Крупской, д. 180, объектом недвижимого имущества?
2. Определить в границах какого земельного участка расположен спорный объект?
3. Соответствовало ли расположение спорного объекта правилам землепользования и застройки на момент его строительства (реконструкции), а также на сегодняшний момент?
4. Не находится ли спорный объект в охранных зонах, в случае если таковые расположены в границах земельного участка?

5. Расположен ли спорный объект (в том числе частично) на земельных участках, принадлежащих смежным землепользователям, находится ли спорный объект ближе минимально допустимых расстояний от строений, принадлежащих иным лицам?

6. Если ответ на пятый вопрос положительный, возможно ли изменить строение таким образом, чтобы спорный объект не находился (не заступал) на земельные участки, принадлежащие смежным землепользователям и/или не находился ближе минимально допустимых расстояний от строений, принадлежащих иным лицам?

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

8. Соответствует ли спорный объект выданному разрешению на строительство и проектной документации (при их наличии)?

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

Судом исследовано экспертное заключение НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» от 09.04.2018 № 162/16.1, согласно которому экспертом Даниеляном С.А., Даниловым М.И. сделаны следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, эксперт установил, что в соответствии с данными полученными по результатам проведенного экспертного осмотра, натурных и геодезических измерений, данными полученными по результатам изучения материалов арбитражного дела № А32-41766/2017 и дополнительно представленных документов, а также в соответствии с терминами и определениями, изложенными в п.п. 6 и 23 ст. 2, гл. 1 Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», п. 10 ст. 1 гл. 1 Градостроительного кодекса РФ, в письме Министерства экономического развития РФ от 04.12.2009 г. № 18863-ОС/Д17, в п.п. 10, 18 и 33 ст. 2, гл. 1, ч. I ПЗЗ на территории муниципального образования город Краснодар (утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30 января 2007 г. № 19 п. 6) и в соответствии с положениями п. 1 ст. 130 «Недвижимые и движимые вещи» Гражданского кодекса РФ, установлено, что нежилое 2-х этажное здание торгово-складского корпуса литер «А», общей площадью 2 226,20 кв.м, площадью застройки 1 778 кв.м. кадастровый номер 23:43:0410093:30, расположенное по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Крупской, 180, в силу своего существующего

конструктивного и объемно-планировочного решения, является объектом капитального строительства, объектом недвижимого имущества.

При ответе на второй вопрос экспертом сделан вывод о том, что по результатам выполненных геодезических измерений и их камеральной обработки, установлена площадь застройки исследованного здания, в соответствии с действующими требованиями пункта «Г.7» приложения «Г» (обязательное) СП 118.13330.2012, то есть по внешнему обводу в уровне его цоколя, включая все выступающие части, равная 1 778 кв.м.

По результатам сравнения измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости, установлено, что нежилое 2-х этажное здание торгово-складского комплекса литер «А» расположено:

- площадью застройки в 1 367,15 кв.м, в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410093:21 по ул. им. Крупской, 180 в Карасунском внутригородском округе гор. Краснодара, правообладателями которого являются Шишхов Руслан Давлетович и Ещенко Владимир Михайлович в равных долях (согласно выписки из ЕГРН № 90-26218162 от 10.10.2016 г, см. л. д. 7 - 9 мат. дела);

- площадью застройки в 13,32 кв.м, в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410093:3 по ул. им. Крупской, 184 в Карасунском внутригородском округе гор. Краснодара, правообладателем которого является Ещенко Владимир Михайлович (согласно выписки из ЕГРН № 23/001/105/2017-2527 от 05.10.2017 г, см. л. д. 6 - 7 мат. дела);

- площадью застройки в 160,68 кв.м, в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410093:8 по ул. им. Крупской, 178 в Карасунском внутригородском округе гор. Краснодара, правообладателями которого являются Шишхов Руслан Давлетович, Ещенко Владимир Михайлович в равных долях;

- площадью застройки в 236,85 кв.м. на территории кадастрового квартала 23:43:0410093 (земля неразграниченной государственной собственности).

Схема расположения нежилого 2-х этажного здания торгово-складского комплекса литер «А» в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0410093:21; 23:43:0410093:3; 23:43:0410093:8 и на территории кадастрового квартала 23:43:0410093 приведена на рисунке №4 настоящего заключения.

Отвечая на третий вопрос, эксперт указывает следующее.

В соответствии с данными полученными по результатам изучения дополнительно представленной копии технического паспорта выполненного филиалом ГУП КК «Крайтехинвен-таризация» по г. Краснодару, составленного по состоянию на 05.06.2007 и представленной на листах 11-20 материалов арбитражного дела № А32-41766/2017 копии технического паспорта выполненного филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ», составленного по состоянию на 21.11.2011, определено, что нежилое 2-х этажное здание торгово-складского комплекса литер «А», расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Крупской, 180 - 2006 года постройки. Таким образом, на момент строительства здания торгово-складского комплекса литер «А», правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденные решением городской Дума Краснодара (XIX заседание думы 4 созыва) 30 января 2007 г. № 19 п.6, не существовали (не действовали).

Следовательно, определить соответствовало ли расположение спорного объекта правилам землепользования и застройки на момент его строительства технически не возможно.

На момент своей реконструкции, нежилое 2-х этажное здание торгово-складского комплекса литер «А», расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Крупской, 180, соответствовало 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, в части разрешенного вида использования земельных участков. Определить соответствовало ли ограждение (при условии его существования) земельных участков на которых находилось здание торгово-складского комплекса литер «А» требованиям ПЗЗ на территории муниципального образования город Краснодар, из представленных на исследования документов, технически не возможно. Какие-либо иные предельные параметры разрешенного строительства, к объектам размещаемым в территориальной зоне «ОД.2» на момент проведения реконструкции исследованного объекта не предъявлялись.

На момент составления настоящего заключения, нежилое 2-х этажное здание торгово-складского комплекса литер «А», расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Крупской, 180, 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 № 19 п. 6, предъявляемым к объектам находящимся в территориальной зоне «ОД.2» в части условно разрешенного вида использования земельных участков, существующих площадей земельных участков, принятой этажности, существующего процента застройки земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0410093:3 и 23:43:0410093:8, существующего отступа здания от границы отделяющей земельный участок с кадастровым номером 23:43:0410093:3 от территории общего пользования и существующих отступов здания от границ смежных земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0410093:24 по ул. им. Крупской, 178/1 и 23:43:04100937 по ул. им. Крупской, 186.

Нежилое 2-х этажное здание торгово-складского комплекса литер «А», расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Крупской, 180. не 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, в части существующих отступов от границ отделяющих земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0410093:21 и 23:43:0410093:8 от территории общего пользования и в части существующего процента застройки территории земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410093:21.

Кроме того, эксперт справочно указал, что виду того, что правообладателями земельных участков с кадастровыми номерами 13:43:0410093:21; 23:43:0410093:3; 23:43:0410093:8 являются Шишхов Р.Д. и Ещенко В.М, эксперт произвел расчет плотности застройки указанных земельных участков, как единой территории. Тогда, расчетный процент застройки единой территории земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0410093:21; 23:43:0410093:3; 23:43:0410093:8, составит 44,1 %, что соответствует требованиям ст. 32 1133 на территории муниципального образования г. Краснодар, в части максимального процента застройки территории земельного участка в территориальной зоне «ОД.2» равного 60%».

При ответе на четвертый вопрос экспертом установлено, что результатами проведенного экспертного осмотра, установлено, что нежилое 2-х этажное здание торгово-складского комплекса литер «А», по адресу: Краснодарский край, Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Крупской, 180, расположено радиусе 30 и

15 км от контрольной точки аэродрома, в приаэродромной территории в зоне разворота воздушного транспорта аэропорта (боковая плоскость). Выполненный экспертный осмотр нежилого 2-х этажного здания торгово-складского комплекса литер «А», по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Крупской, 180, показал, что указанное здание не является объектом выбросов (размещения) отходов, животноводческой фермой, скотобойней и другим объектом, способствующим привлечению и массовому скоплению птиц, не является сооружением линии связи, электропередач, радиотехническим и другим объектом, который может угрожать безопасности полетов воздушных судов или создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, устанавливаемого на аэродроме, не является объектом высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома и промышленным предприятием, деятельность которого может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома. То есть технические параметры исследованного объекта 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 на территории муниципального образования город Краснодар, в части охранных зон аэродромов, выполняются.

Отвечая на пятый вопрос, экспертом установлено, что по результатам сравнения данных полученных в процессе проведения геодезических измерений и сведений государственного кадастра недвижимости, установлено, что нежилое 2-х этажное здание торгово-складского комплекса литер «А» расположено: площадью застройки в 1 367,15 кв.м, в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410093:21; площадью застройки в 13,32 кв.м, в границах смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410093:3; площадью застройки в 160,68 кв.м, в границах смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410093:8; площадью застройки в 236,85 кв.м, на территории кадастрового квартала 23:43:0410093.

Нежилое 2-х этажное здание торгово-складского комплекса литер «А», расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, л. им. Крупской, 180, не находится ближе минимально допустимых расстояний от зданий, строений и сооружений, принадлежащих иным лицам.

Исследуя шестой вопрос, экспертом сделан вывод о том, что в виду существующего конструктивного решения нежилого 2-х этажного здания торгово-

складского комплекса литер «А», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Крупской, 180, в частности наличия столбчатых фундаментов под несущие стойки стального каркаса по оголовкам которых уложены стальные фермы покрытия здания, его изменение (реконструкция) в целях, приведения его габаритов в границы земельного участка с кадастровым номером 23:0410093:21 по ул. им. Крупской, 180, технически не возможно.

В данном конкретном случае, в целях размещения объекта в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410093:21 по ул. им. Крупской, 180, возможен снос (демонтаж) его всех конструктивных элементов (включая столбчатые ж/б фундаменты), с разработкой проекта производства работ на демонтажные работы (раздел ППР), с последующей разработкой проектной документации в отношении нового объекта и непосредственно производство строительно-монтажных работ по его возведению.

Исключением является освобождение территории смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410093:3 по ул. им. Крупской, 184, в границы которого попала входная группа исследованного здания, при строительстве которой не были затронуты несущие конструкции торгово-складского комплекса. То есть, произвести демонтаж входной группы исследованного здания в целях освобождения территории земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410093:3 технически возможно.

Отвечая на седьмой вопрос, эксперт указывает, что нежилое 2-х этажное здание торгово-складского комплекса литер «А», расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Крупской, 180. 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, возводимым в местах с сейсмическим воздействием. В части предъявляемых гигиенических требований к естественному освещению помещений с рабочими местами, соответствует требованиям свода правил.

Нежилое 2-х этажное здание торгово-складского комплекса литер «А» в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части принятых противопожарных разрывов до ближайших зданий, строений и

сооружений и наличия необходимых подъездов пожарной техники, соответствует 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».

При ответе на восьмой вопрос экспертом сделан вывод о том, что в процессе проведения исследований, экспертами заявлено ходатайство о предоставлении разрешения на строительство спорного объекта - нежилое строение, торгово-складской корпус, кадастровый номер 23:43:0410093:30, площадью 2 226,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Крупской, д. 180 (ходатайство № 162/16.1 от 06.02.2018). На момент составления настоящего заключения, ходатайство экспертов в части предоставления разрешения на строительство не было удовлетворено. Таким образом, экспертам технически невозможно было определить соответствие исследованного здания разрешению на строительство.

По результатам сравнения данных полученных в процессе проведения экспертного осмотра, натурных и геодезических измерений нежилого 2-х этажного здания торгово-складского комплекса литер «А», расположенного по адресу: Краснодарский край, Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Крупской, 180 с данными полученными по результатам изучения представленных разделов: «Пояснительная записка» ПЗ), «Схема планировочной организации земельного участка» (СПЗУ), «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» (МПБ) проектной документации: «Реконструкция фасадной части здания торгово-складского комплекса общей площадью 2226,2 кв.м., литер «А», этажность - 2 по адресу: РФ, Карасунский округ, ул. Крупской, д. 180» и разделов: (Архитектурные решения» (АР), «Конструктивные и объектно-планировочные: решения» (КР) рабочей документации: «Здание торгово-складского комплекса общей площадью 2226,2 кв.м. литер «А», этажность - 2 по адресу: РФ, Карасунский округ, ул. Крупской, 180 д. 180», разработанных ООО «РегионТеплоСтрой» в 2012 г, определено, что исследованное здание соответствует представленным разделам проектной и рабочей документации в полном объеме.

Исследуя девятый вопрос, экспертом установлено следующее.

По результатам проведенного обследования строительных конструкций нежилого 2-х этажного здания торгово-складского комплекса литер «А», расположенного по адресу: Краснодарский край. г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Крупской, 180, установлено отсутствие видимых дефектов и повреждений, которые могли бы снижать прочностные характеристики конструкций и повышать их деформативность, а также ухудшить эксплуатационное состояние здания.

По результатам проведенного обследования нежилого 2-х этажного здания торгово-складского комплекса литер «А», в процессе проводимого экспертного осмотра определено отсутствие характерных трещин, перекосов частей здания, разломов стен и прочих повреждений и деформаций, свидетельствующих о неудовлетворительном состоянии основания.

Также по результатам проведенного обследования строительных конструкций нежилого 2-х этажного здания торгово-складского комплекса литер «А» и оценки их технического состояния по внешним признакам определено:

- видимые дефекты, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций, на момент обследований отсутствуют;

- повреждения несущих конструкций, снижающие их прочность, устойчивость и жесткость, на момент обследований отсутствуют;

- характерные деформации здания и его отдельных строительных конструкций (прогибы, крены, выгибы, перекосы, разломы и т.д.) на момент обследований отсутствуют.

Таким образом, нежилое 2-х этажное здание торгово-складского комплекса литер «А», расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Крупской, 180. 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, нежилое 2-х этажное здание торгово-складского комплекса литер «А», своим техническим состоянием (исправное состояние), угрозу для жизни граждан не создает (в том числе при условии его сохранения).

Ввиду того, что нежилое 2-х этажное здание торгово-складского комплекса литер «А» соответствует действующим санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, угрозу для здоровья граждан оно не создает в том числе при условии его сохранения).

Ответчики, возражая относительно заявленных требований, указывают следующее.

Указанное имущество приобретено ответчиками по договору купли-продажи от 14.07.2007, строительством спорного объекта не занимались.

Право собственности на спорный объект недвижимости за предыдущим собственником признано на основании решения Советского районного суда г. Краснодара от 18.01.2007.

Как следует из представленного в материалы дела Решения Советского районного суда г. Краснодара от 18.01.2007, которым признано право собственности на спорный объект, указано, что представленные суду акты компетентных органов, в частности, пожарной охраны, СЭС, а также техническое заключение МУП Институт «Горкадастрпроект» подтверждают возможность безопасной эксплуатации спорного строения без создания угрозы жизни и здоровью граждан.

Также суд указал, что собранные акты, согласования и справки подтверждают возможность безопасной эксплуатации возведенного нежилого строения без создания угрозы жизни и здоровью граждан, а также без ущемления нрав и законных интересов других лиц. Таким образом, при принятии решения о признании права собственности отношении спорного объекта суд установил обстоятельства легальности такого объекта.

На основании изложенного, а также с учетом того, что спорный объект был возведен в 2006 году, право собственности за ответчиками зарегистрировано в 2007 году, и ответчики в ходе судебного разбирательства заявляли о применении срока исковой давности, довод Администрации муниципального образования город Краснодар об отсутствии разрешительной документации при возведении объекта подлежит отклонению, как не имеющий правового значения.

Кроме того, подлежит отклонению довод администрации о самовольном занятии ответчиками части земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410093:3 площадью 14,59 кв.м, земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410093:8 площадью 171,75 кв.м

Материалами экспертного исследования подтверждено, что собственником земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410093:3 по ул. им. Крупской, 184 в Карасунском внутригородском округе гор. Краснодара, является Ещенко Владимир

Михайлович (согласно выписки из ЕГРН № 23/001/105/2017-2527 от 05.10.2017 г.); правообладателями земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410093:8 по ул. им. Крупской, 178 в Карасунском внутригородском округе гор. Краснодара, являются Шишхов Руслан Давлетович, Ещенко Владимир Михайлович в равных долях.

Таким образом, несоблюдение минимальных отступов строения до границ смежных земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0410093:3 и 23:43:0410093:8, не нарушает прав и законных интересов правообладателей смежных земельных участков, поскольку вышеуказанные земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0410093:3 и 23:43:0410093:8 принадлежат ответчикам на праве собственности.

Относительно довода истца о несоответствии расположения спорного объекта правилам землепользования и застройки, суд отмечает следующее.

При проведении экспертного исследования, экспертами НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» Даниеляном С.А., Даниловым М.И. установлено, что нежилое 2-х этажное здание торгово-складского комплекса литер «А», расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Крупской, 180, 2006 постройки.

На момент строительства здания торгово-складского комплекса литер «А», правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденные решением городской Дума Краснодара (XIX заседание думы 4 созыва) 30 января 2007 г. № 19 п.6, не существовали, не действовали.

В соответствии с ч.1 ст. 4 ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Таким образом, доводы администрации в указанной части подлежат отклонению.

Относительно довода администрации о занятии спорным объектом территории общего пользования, суд отмечает следующее.

Как следует из материалов экспертного заключения спорный объект частично расположен на территории общего пользования- площадью застройки в 236,85 кв.м. на территории кадастрового квартала 23:43:0410093 (земля неразграниченной государственной собственности).

Суд отмечает, что с учетом общей площади 2 226,20 кв.м, площади застройки 1 778 кв.м здания торгово-складского корпуса литер «А» кадастровый номер 23:43:0410093:30, заступ на территорию кадастрового квартала 23:43:0410093 (земля неразграниченной государственной собственности) в размере 236,85 кв.м, является минимальным, проходит вдоль стен спорного объекта.

Согласно пояснениям администрации, какие-либо правопритязания в отношении земельного участка общего пользования, на который частично заступает спорный объект, отсутствуют.

Суд также отмечает, что смежные земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0410093:3 и 23:43:0410093:8 принадлежат ответчикам на праве собственности, в связи с чем также отсутствует конкурирующая застройка.

В силу обязанности доказывания согласно статье 65 АПК РФ истец не представил доказательств того, что сохранение постройки нарушает его права и законные интересы, учитывая цели предоставления ответчику этого и смежных земельных участков.

Указанная правовая позиция корреспондирует сложившейся судебной практике (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 25.01.2016 № Ф04-29108/2015 по делу N А27-5843/2015).

В ходе исследования экспертного заключения, судом установлено, что отвечая на шестой вопрос, экспертом сделан вывод о том, что в виду существующего конструктивного решения нежилого 2-х этажного здания торгово-складского комплекса литер «А», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Крупской, 180, в частности наличия столбчатых фундаментов под несущие стойки стального каркаса по оголовкам которых уложены стальные фермы покрытия здания, его изменение (реконструкция) в целях, приведения его габаритов в границы земельного участка с кадастровым номером 23:0410093:21 по ул. им. Крупской, 180, технически не возможно.

Суд указывает, что в данном случае снос спорного объекта с учетом минимального заступа на территорию земельного участка, в отношении которого отсутствуют какие-либо правопритязания, является несоразмерным допущенному ответчиками нарушению.

Как пояснил в ходе судебного разбирательства, представитель ответчиков, являясь собственниками спорного объекта, действуя разумно и добросовестно, ответчики не имели умысла на совершение правонарушения в части самовольного занятия территории общего пользования.

При этом имеются иные, соразмерные допущенному нарушению, способы восстановления прав истца. Так, администрация муниципального образования город Краснодар не лишена возможности передать земельный участок, на который частично заступает спорный объект, в возмездное пользование ответчикам в установленном порядке, либо с учетом имеющейся воли ответчиков, уточнить границы земельного участка, на котором расположен спорный объект, в установленном административном порядке.

Относительно довода ответчиком о пропуске истцом срока исковой давности суд отмечает следующее.

В соответствии со статьей 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Исходя из указанной нормы под правом лица, подлежащим защите судом, следует понимать субъективное гражданское право конкретного лица.

Согласно ч. 1 ст. 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

Если иное не установлено законом, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо, право которого нарушено, узнало или должно было узнать о совокупности следующих обстоятельств: о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (пункт 1 статьи 200 ГК РФ).

Возможность применения норм о пропуске срока исковой давности к правоотношениям, регулируемым статьей 222 Кодекса, не исключена, но ограничена одним из условий: исковая давность не применяется в случае предъявления требования о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 22 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»), и исковая давность также не распространяется на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком (пункты 6 и 7 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

В обоснование требований администрация ссылается на то, что спорный объект частично располагается на территории земельного участка, собственность на который не разграничена.

В соответствии с п. 2 ст. 3.3 ФЗ N 137-ФЗ от 25.10.2001 распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, входящего в состав этого муниципального района, при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки поселения, а также в отношении земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района

При таких обстоятельствах суд оценивает заявленное истцом требование о сносе спорного строения как самовольной постройки в качестве негативного иска, на который не распространяется исковая давность.

Несмотря на отклонение довода ответчиков о пропуске истцом срока исковой давности, суд принимает во внимание данное обстоятельство при оценке добросовестности поведения сторон при рассмотрении настоящего дела.

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 истца к индивидуальному предпринимателю Шишхову Руслану Давлетовичу, индивидуальному предпринимателю Ещенко Владимиру Михайловичу.

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.

Судебные расходы, в том числе расходы на оплату производства судебной экспертизы, в силу требований ст. 110 АПК РФ, подлежат отнесению на истца, как на неправую сторону.

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Краснодарского края от 18.10.2017 отменить.

Взыскать с муниципального образования город Краснодар (ИНН 2310032246 ОГРН 1022301606799) в лице администрации, за счет казны муниципального образования город Краснодар в пользу научно-производственного предприятия общества с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза» (ИНН 2311185069, ОГРН 1152311000863) стоимость проведенной судебной экспертизы в размере 98 320,75 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.

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