



Арбитражный суд Краснодарского края
350063, г. Краснодар, ул. Постовая, 32,
<http://krasnodar.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Краснодар
14 ноября 2018 г.

№ А32-8844/2018

Резолютивная часть решения объявлена 01 ноября 2018 г.
Полный текст решения изготовлен 14 ноября 2018 г.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Язвенко В.А. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Педько Л.О. рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению ООО «Лесная Гавань», с. Широкая Балка к администрации муниципального образования город Новороссийск при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора:

1. Управление Росреестра по Краснодарскому краю
2. Федеральное агентство по управлению государственным имуществом
о признании права собственности на объект недвижимости – здание административного корпуса литер Е, общей площадью 908,0 кв.м., нежилое здание литер 1 А, общей площадью 68,3 кв.м. и нежилое здание литер 1 Б общей площадью 108,3 кв.м., расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Широкая Балка, санаторий «Лесная гавань»,

при участии:
от истца: Румянцев С.Ю.
от ответчика: Слащева Л.М.
от третьих лиц: не явились.

установил:

ООО «Лесная Гавань» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к администрации муниципального образования город Новороссийск, о признании права собственности на объект недвижимости – здание административного корпуса литер Е, общей площадью 908,0 кв.м., нежилое здание литер 1 А, общей площадью 68,3 кв.м. и нежилое здание литер 1 Б общей площадью 108,3 кв.м., расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Широкая Балка, санаторий «Лесная гавань».

От управления Росреестра по Краснодарскому краю в материалы дела поступило заявление о рассмотрении дела в отсутствие его представителя.

Истец в судебном заседании настаивал на исковых требованиях, представил дополнительное правовое обоснование исковых требований.

Ответчик в судебном заседании против удовлетворения исковых требований не возражал, отзыв на иск не представил.

В судебном заседании 25.10.2018 объявлялся перерыв до 10 час. 30 мин. 01.11.2018, по окончании которого судебное заседание продолжено в отсутствие представителей сторон.

В материалы дела от администрации муниципального образования город Новороссийск поступил отзыв на исковое заявление, согласно которому администрация против удовлетворения исковых требований не возражала.

Исследовав документы и оценив в совокупности все представленные доказательства, суд считает исковые требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, на основании постановления главы администрации г-г Новороссийска от 14.12.2005 № 4082 «О формировании, утверждении границ и размеров земельного участка в г. Новороссийске, урочище «Широкая балка» предоставлении в аренду на 49 лет ЗАО санаторий «Лесная Гавань» для эксплуатации санатория» администрация г. Новороссийска, в лице представителя МУ «комитет по учету и управлению муниципальным имуществом и земельными отношениями администрации г. Новороссийска» Остроушко А.Е., действующего на основании постановления главы администрации г-г Новороссийска от 18.05.2006 № 1433, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, и ЗАО санаторий «Лесная Гавань», именуемое в дальнейшем «арендатор» заключен договор аренды земельного участка № 4700004035 от 14.12.2006.

Согласно п.1.1 договора, арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок из земель особо охраняемых территорий с кадастровым номером 23:47:0118012:0002, находящийся по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, урочище Широкая Балка, для использования в целях эксплуатации санатория, в границах, указанных в кадастровой карте (плане) участка, прилагаемой к договору, общей площадью 26670 кв.м., в том числе 4500 кв.м. под зданиями и сооружениями, 22200 кв.м. – под лесопарковыми насаждениями и спортивными площадками.

Срок аренды участка устанавливается с 14.12.2005 по 14.12.2054 (п.2.1 договора).

Истец, возвел на указанном земельном участке два нежилых здания:

- объект недвижимости нежилое здание Литер 1А, общей площадью 68,3 кв.м., что подтверждается техническим паспортом по состоянию 19.02.2018 (т.1, л.д.41-48);
- объект недвижимости нежилое здание Литер 1Б, общей площадью 108,3 кв.м., что подтверждается техническим паспортом по состоянию 19.06.2017 (т.1, л.д.49-56);

Как указывает истец, в 2017 году на территории земельного участка с кадастровым номером 23:47:0118012:12, общей площадью 702,1 кв.м. истцом было завершено возведение двух нежилых зданий и произведена реконструкция Литра Е (административный корпус), а именно:

- строительство нежилого здания литер 1А общей площадью 68,3 кв.м.;
- строительство нежилого здания литер 1Б, общей площадью 108,3 кв.м.;
- реконструкция административного корпуса литер Е с кадастровым номером 23:47:0118012:12, общей площадью 702,1 кв.м.

Как указывает истец в исковом заявлении, в результате строительно-монтажных работ, за счет производственной перепланировки 1-3 этажей, а также реконструкции здания за счет возведения четвертого этажа, была изменена общая площадь с 702,1 кв.м. до 908,8 кв.м., что подтверждается справкой от 24.05.2017 № 2/21-530 (т.1, л.д.93) и техническим паспортом по состоянию 22.05.2017 выданными Филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация – краевое БТИ» по г. Новороссийску (т.1, л.д.57-72).

Согласно письма от 13.03.2018 № 02.03-1.5-339/18 управлением архитектуры и градостроительства администрации МО г. Новороссийска отказано в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта «Административный корпус, литер Е» и «Нежилое здание, литер 1А», расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Широкая Балка, санаторий «Лесная гавань» (т.1, л.д. 15-16).

Ссылаясь на невозможность оформления права собственности на спорные объекты в административном порядке в отсутствие разрешений на строительство и разрешения на ввод спорного объекта в эксплуатацию, истец обратился в суд с иском о признании права собственности на основании статьи 222 Гражданского кодекса РФ.

При рассмотрении дела и разрешении спора арбитражный суд полагает исходить из следующего.

Согласно статье 12 Гражданского кодекса РФ защита гражданских прав осуществляется способами, установленными Гражданским кодексом Российской Федерации и иными законами, в частности, путем признания права.

В соответствии с п. 1 ст. 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.

Согласно [пункту 3 статьи 222](#) ГК РФ, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии с нормами [статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного

участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство. К заявлению о выдаче разрешения в обязательном порядке должны прилагаться правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации, а также иные предусмотренные [статьей 51](#) названного Кодекса документы.

Из материалов дела следует, что истец не обращался в установленном законом порядке в уполномоченный орган за получением разрешения на строительство, или реконструкцию объекта, доказательств обратного материалы дела не содержат, в связи с чем суд пришел к выводу, что спорное строение отвечает признакам самовольной постройки.

Согласно [пункту 26](#) 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 разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» отсутствие разрешения на строительство 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 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.

В случае, если истец не предпринимал никаких мер к получению разрешения на строительство как до начала строительства (реконструкции) спорного объекта, так и во время проведения работ, удовлетворение иска о признании права собственности на самовольное строение не соответствует положениям [статьи 222](#) Кодекса и [статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации ([постановление](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 N 11066/09).

Совершение надлежащих мер предполагает обращение к компетентному органу за выдачей разрешения на строительство с приложением всей документации, необходимой в соответствии с градостроительным законодательством для выдачи разрешения на строительство ([пункт 9](#) информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 N 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации»). В противном случае обращение может носить формальный характер, а при удовлетворении требований на основании [пункта 3 статьи 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации имел бы место упрощенный порядок легализации самовольного строения, применение которого ставило бы добросовестного застройщика, получающего необходимые для строительства документы в установленном порядке, в неравное положение по сравнению с самовольным застройщиком, который не выполнял предусмотренные законом требования.

В соответствии с [пунктом 26](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», 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. Отсутствие разрешения на строительство 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 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 ли угрозу жизни и здоровью граждан.

По смыслу содержащихся в [пункте 26](#) постановления № 10/22 разъяснений, законом возможность сноса самовольной постройки связывается с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использовать такую постройку ввиду ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

Согласно [статье 65](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается, как на основания своих требований и возражений. Обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для принятия государственными органами, органами местного самоуправления, иными органами, должностными лицами оспариваемых актов, решений, совершения действий (бездействия), возлагается на соответствующий орган или должностное лицо.

В материалах дела отсутствуют доказательства того, что до начала строительства либо в ходе строительства истцом предпринимались необходимые и достаточные меры для легализации спорного объекта недвижимости. Более того, истец в судебном заседании и в ответ на запрос эксперта о предоставлении документов подтвердил отсутствие указанных обращений и документов до начала строительства и реконструкции объекта. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, не выдавалось. Пакет документов, предусмотренный [частью 7 статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации для получения разрешения на строительство (реконструкцию), в уполномоченный орган не представлялся.

В целях выяснения обстоятельств, входящих в предмет доказывания по делу, определением суда от 29.06.2018 по ходатайству истца была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «СтройТехЭкспертиза» (350024, г. Краснодар, ул. Ангарная, д. №2/2, оф.53) Даниеляну Сурену Артуровичу.

Перед Экспертом поставлены следующие вопросы:

1. Расположены ли спорные объекты недвижимости - здание административного корпуса литер Е, общей площадью 908,0 кв.м., нежилое здание литер 1А, общей площадью 68,3 кв.м. и нежилое здание литер 1Б общей площадью 108,3 кв.м. в границах земельного участка кадастровый номер 23:47:0118012:2 по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Широкая Балка, санаторий «Лесная гавань». Каковы технические характеристики данного объекта?

2. В чем заключается реконструкция (перепланировка, переустройство) на объекте здание административного корпуса литер Е, общей площадью 908,0 кв.м. по адресу: г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Широкая Балка, санаторий «Лесная гавань» по сравнению с техническими характеристиками здания право собственности на которое зарегистрировано за истцом? Возможно ли приведение объекта недвижимости в первоначальное состояние, существовавшее до реконструкции (перепланировки, переустройства) без риска гибели объекта?

3. Соответствует ли спорные объекты, расположенные по адресу: г. Новороссийск, Приморский округ, ул. Широкая Балка, санаторий «Лесная гавань», на земельном участке кадастровый номер 23:47:0118012:2, градостроительному плану земельного участка №RU 23308000-047-0012-0008475 от 22.09.2017, проектной документации, техническим регламентам, требованиям градостроительных, строительных, санитарно-эпидемиологических, экологических, противопожарных норм и правил, нормам в части обеспечения, сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости, правилам землепользования и застройки, проекту планировки территории муниципального образования города Новороссийск, положительному заключению экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном частью 12.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положительному заключению государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положительному заключению государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации; разрешению на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации)? Если нет, то в чем проявляется несоответствие? Применительно ко всем выявленным экспертом несоответствиям указать, нарушением каких норм и правил они являются, а также пояснить, являются ли недостатки устранимыми с указанием способа их устранения?

4. Соответствует ли качество выполненных строительно-монтажных работ в спорных объектах требованиям нормативной документации (СНиП, ГОСТ, ТУ). Если нет, то какие имеются отступления от требований, ухудшающие качество работ? Соответствует ли качество использованных строительных материалов, изделий и конструкций спорных объектов требованиям нормативной документации (СНиП, ГОСТ, ТУ). Если нет, то какие имеются отступления от требований, ухудшающие качество работ? Создают ли спорные объекты угрозу жизни и здоровью граждан?

5. Соответствует ли качество использованных строительных материалов, изделий и конструкций спорных объектов требованиям нормативной документации (СНиП, ГОСТ, ТУ). Если нет, то какие имеются отступления от требований, ухудшающие качество работ?

Согласно представленному в материалы дела заключению эксперта № 198/16.1 от 21.08.2018 эксперт пришел к следующим выводам.

1. Здание (административного корпуса литер «Е», нежилое здание литер «1А» и нежилое здание литер «1Б»), расположены в границах земельного участка с кадастровым номером 23:47:0118012:2, площадью 26 675 кв.м, по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, урочище Широкая балка, ЗАО «Санаторий Лесная гавань». Площадь застройки зданий литер «Е», «1А», «1Б», в соответствии с действующими требованиями п. «Г.7» прил. «Г» (обязательное) СП 118.13330.2012, то есть по внешнему обводу в уровне его цоколя, включая все выступающие части, равная:

- здание административного корпуса литер «Е» - 301,6 кв.м;
- нежилое здание литер «1А» - 84,0 кв.м;
- нежилое здание литер «1Б» - 131,6 кв.м.

По результатам выполненного комплекса обмерных работ, определена общая площадь зданий литер «Е», «1А», «1Б», в соответствии с действующими требованиями п. Г.1 прил. «Г» (обязательное) СП 118.13330.2012, то есть суммарная площадь всех этажей на уровне пола в пределах внутренних поверхностей (с чистой отделкой) наружных стен, равная:

- здание административного корпуса литер «Е» - 908,0 кв.м;
- нежилое здание литер «1А» - 68,3 кв.м;
- нежилое здание литер «1Б» - 108,3 кв.м.

По результатам выполненного комплекса обмерных работ определен строительный объем зданий литер «Е», «1А», «1Б», в соответствии с действующими требованиями п. Г.6 прил. «Г» (обязательное) СП 118.13330.2012, то есть в пределах внешних поверхностей наружных стен с включением ограждающих конструкций, начиная с отметки чистого пола каждой из частей зданий, без учета выступающих архитектурных деталей, конструктивных элементов и балконов, равный:

- здание административного корпуса литер «Е» - 3 860 куб.м;
- нежилое здание литер «1А» - 260 куб.м;
- нежилое здание литер «1Б» - 428 куб.м.

По результатам выполненного комплекса обмерных работ, определено количество этажей зданий литер «Е», «1А», «1Б», в соответствии с действующими требованиями п. Г.8 прил. «Г» (обязательное) СП 118.13330.2012, то есть учитывались все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие, равная:

- здание административного корпуса литер «Е» - 4 надземных эт, в т. ч. 0 подземных эт;
- нежилое здание литер «1А» - 1 надземный эт, в т. ч. 0 подземных эт;
- нежилое здание литер «1Б» - 1 надземный эт, в т. ч. 0 подземных эт.

2. В результате выполненного комплекса демонтажных и строительно-монтажных работ в отношении здания административного корпуса литер «Е», изменились его основные технико-экономические показатели, в частности:

- увеличилась высота здания с 10,0 до 12,8 м;
- увеличилась этажность здания с 3-х до 4-х этажей;
- увеличилась общая площадь здания с 702,1 кв.м. до 908,0 кв.м;
- увеличился строительный объем здания с 2 773 куб.м. до 3 860 куб.м.

Сравнив комплекс демонтажных и строительно-монтажных работ выполненных в отношении здания административного корпуса литер «Е», определено, что результатом этих работ стала реконструкция здания литер «Е». То есть, были изменены параметры исследованного объекта капитального строительства (высота, количество этажей, площадь, объем), путем надстройки 4-го этажа.

3. Разработка проектной документации на произведенную в отношении здания административного корпуса литер «Е» 1993 года постройки, реконструкцию, являющегося в соответствии с данными экспертного осмотра п. 5.2 прил. В СП 118.13330.2012* учреждением отдыха и туризма, то есть зданием общественного назначения, было обязательным условием. Проектная документация на реконструкцию здания административного корпуса литер «Е», при условии ее разработки, должна была получить положительное заключение экспертизы. Экспертиза должна была быть государственной, по причине того, что спорное здание находится в зоне с особыми условиями использования территории;

- разработка проектной документации на возведение нежилого здания литер «1А» 2017 года постройки, являющегося в соответствии с данными экспертного осмотра и п. 3.1

прил. В СП 118.13330.2012*, коммерческим объектом (магазином), то есть зданием общественного назначения, было обязательным условием; проектная документация на реконструкцию здания административного корпуса литер «Е», при условии ее разработки, не должна была получить положительное заключение государственной экологической экспертизы, по причине того, что спорное здание не находится в границах особо охраняемых природных территорий;

- разработка проектной документации на возведение нежилого здания литер «1Б» 2017 года постройки, являющегося в соответствии с данными экспертного осмотра и п. 3.1 прил. В СП 118.13330.2012*, коммерческим объектом (магазином), то есть зданием общественного назначения, было обязательным условием. Проектная документация на строительство жилых зданий литер «1А» и «1Б», при условии ее разработки, не должна была получить положительное заключение экспертизы, по причине того, что указанные здания являются отдельно стоящими, одноэтажными, общая площадь каждого из которых в отдельности не превышает 1 500 кв.м. и не являются объектами производственной деятельности требующими установления санитарно-защитной зоны или объектами, предназначенными для проживания граждан;

- проектная документация на строительство жилых зданий литер «1А» и «1Б», при условии ее разработки, не должна была получить положительное заключение государственной экологической экспертизы, по причине того, что спорное здание не находится в границах особо охраняемых природных территорий.

Здание административного комплекса литер «Е» общей площадью 908,0 кв.м, соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка № Ru23308000-047-0012-0008475, подготовленного управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования город Новороссийск 20.10.2017, на основании заявления ЗАО «Лесная гавань» от 22.09.2017 г. № 15-1-1-30100/17, в части основного вида разрешенного использования земельного участка, его площади и процента застройки, предусмотренного автостоянки для временного хранения автомобилей, принятой высоты и этажности здания, существующих отступов здания от границ участка, соблюдения противопожарных, санитарно-эпидемиологических и строительных норм и правил при реконструкции объекта, а также принятых цветов в отделке его фасадов.

Здание литер «Е» не соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка № Ru 23308000-047-0012-0008475, в части установленного запрета на реконструкцию существующих зданий в зоне кратковременного затопления с периодичностью до нескольких раз в год в период выпадения большого количества осадков.

Нежилое здание литер «А1» общей площадью 68,30 кв.м, соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка № Ru 23308000-047-0012-0008475, подготовленного управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования город Новороссийск 20.10.2017, на основании заявления ЗАО «Лесная гавань» от 22.09.2017 г. № 15-1-1-30100/17, в части условно-разрешенного вида использования земельного участка, его площади и процента застройки, предусмотренного автостоянки для временного хранения автомобилей, принятой высоты и этажности здания, соблюдения противопожарных, санитарно-эпидемиологических и строительных норм и правил при реконструкции объекта, а также принятых цветов в отделке его фасадов.

Здание литер «1А» не соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка № Ru 23308000-047-0012-0008475, в части принятого отступа здания от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования вдоль ул. Широкая балка, равного 0,612 - 0,817 м, при требуемом показателе в 3,0 м, в части нахождения объекта в зоне недопустимого размещения зданий в границах земельного участка определенной кратковременным затоплением с периодичностью до нескольких

раз в год в период выпадения большого количества осадков и в части заступа здания за красную линию в границах участка.

Нежилое здание литер «1Б» общей площадью 108,30 кв.м, соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка № Ru 23308000-047-0012-0008475, подготовленного управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования город Новороссийск 20.10.2017, на основании заявления ЗАО «Лесная гавань» от 22.09.2017 г. № 15-1-1-30100/17, в части условно-разрешенного вида использования земельного участка, его площади и процента застройки, предусмотренного автостоянки для временного хранения автомобилей, принятой высоты и этажности здания, соблюдения противопожарных, санитарно-эпидемиологических и строительных норм и правил при реконструкции объекта, а также принятых цветов в отделке его фасадов.

Здание литер «1Б» не соответствует требованиям градостроительного участка № Ru23308000-047-0012-0008475, в части принятого отступа здания от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования вдоль ул. Широкая балка, равного 0,735 - 3,532 м, при требуемом показателе в 3,0 м, в части нахождения объекта в зоне недопустимого размещения зданий в границах земельного участка определенной кратковременным затоплением с периодичностью до нескольких раз в год в период выпадения большого количества осадков и в части заступа здания за красную линию в границах участка.

Здание административного комплекса литер «Е» общей площадью 908,0 кв.м., соответствует градостроительным требованиям, предъявляемым к территориальной зоне размещения отдыха и туризма Р-3 и зданиям, размещаемым в указанной зоне, регламентированным статьей 49 правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования город Новороссийск, утвержденных решением городской Думы города Новороссийска от 23.12.2014 г. № 439, в части основного вида разрешенного использования земельного участка, его существующей площади и процента застройки, предусмотренного автостоянки для временного хранения автомобилей, принятой высоты и этажности здания, существующих отступов здания от границ участка, соблюдения противопожарных, санитарно-эпидемиологических и строительных норм и правил при реконструкции объекта, а также принятых цветов в отделке его фасадов.

Здание литер «Е» соответствует градостроительным требованиям ст. 54 указанных ПЗЗ г. Новороссийск, в части соблюдения особых условий использования земельного участка и объекта капитального строительства, установленных водоохранными зонами и зонами охраны объектов культурного наследия. Здание литер «Е» не соответствует требованиям ст. 54 ПЗЗ г. Новороссийск, в части установленного запрета на реконструкцию существующих зданий в зоне кратковременного затопления с периодичностью до нескольких раз в год в период выпадения большого количества осадков.

Нежилое здание литер «1А» общей площадью 68,30 кв.м, соответствует градостроительным требованиям, предъявляемым к территориальной зоне размещения отдыха и туризма Р-3 и зданиям, размещаемым в указанной зоне, регламентированным статьей 49 правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования город Новороссийск, утвержденных решением городской Думы города Новороссийска от 23.12.2014 г. № 439, в части условно-разрешенного вида использования земельного участка, его процента застройки, предусмотренного автостоянки для временного хранения автомобилей, принятой высоты и этажности здания, соблюдения противопожарных, санитарно-эпидемиологических и строительных норм и правил при строительстве объекта, а также принятых цветов в отделке его фасадов. Нежилое здание литер «1 А» не соответствует требованиям ст. 49 ПЗЗ г. Новороссийск, в части существующей площади земельного участка с кадастровым номером 23:47:0118012:2, равной 26 675 кв.м, при максимальном показателе площади участка для условно-

разрешенного вида использования, равном 1 500 кв.м. и в части принятого отступа здания от границы отделяющий земельный участок от территории общего пользования вдоль ул. Широкая балка, равного 0,612 -г- 0,817 м, при требуемом показателе в 3,0 м.

Здание литер «1А» соответствует градостроительным требованиям ст. 54 указанных ПЗЗ г. Новороссийск, в части соблюдения особых условий использования земельного участка и объекта капитального строительства, установленных водоохранными зонами и зонами охраны объектов культурного наследия. Здание литер «1А» не соответствует требованиям ст. 54 ПЗЗ г. Новороссийск, в части установленного запрета на новое строительство в зоне кратковременного затопления с периодичностью до нескольких раз в год в период выпадения большого количества осадков.

Нежилое здание литер «1Б» общей площадью 108,30 кв.м, соответствует градостроительным требованиям, предъявляемым к территориальной зоне размещения отдыха и туризма Р-3 и зданиям, размещаемым в указанной зоне, регламентированным статьей 49 правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования город Новороссийск, утвержденных решением городской Думы города Новороссийска от 23.12.2014 г. № 439, в части условно-разрешенного вида использования земельного участка, его процента застройки, предусмотренной автостоянки для временного хранения автомобилей, принятой высоты и этажности здания, соблюдения противопожарных, санитарно-эпидемиологических и строительных норм и правил при строительстве объекта, а также принятых цветов в отделке его фасадов. Нежилое здание литер «1Б» не соответствует требованиям ст. 49 ПЗЗ г. Новороссийск, в части существующей площади земельного участка с кадастровым номером 23:47:0118012:2, равной 26 675 кв.м, при максимальном показателе площади участка для условно-разрешенного вида использования, равном 1 500 кв.м. и в части принятого отступа здания от границы отделяющий земельный участок от территории общего пользования вдоль ул. Широкая балка, равного 0,735 - 3,532 м, при требуемом показателе в 3,0 м.

Здание литер «1Б» соответствует градостроительным требованиям ст. 54 указанных ПЗЗ г. Новороссийск, в части соблюдения особых условий использования земельного участка и объекта капитального строительства, установленных водоохранными зонами и зонами охраны объектов культурного наследия. Здание литер «1Б» не соответствует требованиям ст. 54 ПЗЗ г. Новороссийск, в части установленного запрета на новое строительство в зоне кратковременного затопления с периодичностью до нескольких раз в год в период выпадения большого количества осадков.

Нежилое здание литер «1А» общей площадью 68,30 кв.м, нежилое здание литер «1Б» общей площадью 108,30 кв.м, здание административного корпуса литер «Е» общей площадью 908,0 кв.м, а также месторасположение, площадь и конфигурация границ земельного участка с кадастровым номером 23:47:01518012:2, по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, урочище Широкая балка, ЗАО «Санаторий Лесная гавань», соответствуют требованиям нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края, утвержденных решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.12.2016 г. № 119.

Здание административного корпуса литер «Е» общей площадью 908,0 кв.м, нежилое здание литер «1 А» общей площадью 68,30 кв.м. и нежилое здание литер «1Б» общей площадью 108,30 кв.м, 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, а также высот и этажностей соответствует действующим сводам правилам и строительным нормам Краснодарского края, предъявленным к объектам капитального строительства, возводимым в местах сейсмическим воздействием. Здания литер «Е», «1А», «1Б»,

соответствуют действующим санитарно-эпидемиологическим требованиям, предъявляемым к естественному освещению и инсоляции (применительно к помещениям для временного пребывания людей литер «Е»). Здания литер «Е», «1А», «1Б», в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части примененных строительных материалов и существующих противопожарных разрывов, соответствуют действующим требованиям Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», требованиям Федерального закона от 30.11.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений» и сводам правил. Здания литер «Е», «1А», «1Б», не оказывают прямого или косвенного негативного воздействия на окружающую среду обитания и здоровье человека и не создают опасности причинения вреда окружающей среде обитания и здоровью человека в результате их эксплуатации, что определяет их соответствие экологическим правилам и нормам.

Результатами проведенного комплекса строительно-технических исследований в отношении зданий литер «Е», «1А», «1Б» и территории земельного участка с кадастровым номером 23:47:0118012:2, были выявлены следующие нарушения градостроительных требований:

- производство работ по реконструкции здания административного корпуса литер «Е», строительство нежилого здания литер «1 А», строительство нежилого здания литер «1Б», в зоне кратковременного затопления с периодичностью до нескольких раз в год в период выпадения большого количества осадков без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод и без получения согласования Кубанского бассейнового водного управления, является нарушением требований п. 5 градостроительного плана земельного участка № Ru23308000-047-0012-0008475 и требований ст. 54 ПЗЗ г. Новороссийск. В соответствии с пунктами 6.1, 7.6.2 нормативов градостроительного проектирования г. Новороссийск и в соответствии с п. 5 градостроительного плана земельного участка, выявленное нарушение является устранимыми. В целях устранения выявленного нарушения необходима разработка проектной документации по инженерной защите территории земельного участка, с последующим производством строительно-монтажных работ по реализации разработанных проектных решений, с получением согласования Кубанского бассейнового водного управления. Выявленные нарушения в части несоблюдения отступа от фасадной границы участка и заступ здания за красную линию в границах участка, также являются устранимыми нарушениями. В целях устранения выявленных нарушений необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, в соответствии с частями 1 и 2 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

4. Выполненные строительно-монтажные работы по возведению нежилого здания литер «1А» общей площадью 68,30 кв.м, нежилого здания литер «1Б» общей площадью 108,30 кв.м. и реконструкции здания административного корпуса литер «Е» общей площадью 908,0 кв.м, соответствуют действующим требованиям сводов правил, предъявляемым к приемке аналогичных конструктивных элементов объектов капитального строительства. Выполненные работы по внутренней и наружной отделке зданий литер «1А», «1Б», «Е», соответствуют действующим требованиям сводов правил и техническим регламентам.

Нежилое здание литер «1А» общей площадью 68,30 кв.м, нежилое здание литер «1Б» общей площадью 108,30 кв.м. и здание административного корпуса литер «Е» общей площадью 908,0 кв.м, расположенные в границах земельного участка с кадастровым номером 23:47:0118012:2, по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, урочище Широкая балка, ЗАО «Санаторий Лесная гавань», 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 здания в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности. Следовательно, здания литер «1А», «1Б», «Е», своим техническим состоянием (исправное состояние), угрозу для жизни граждан не создают (в том числе при условии их сохранения). Ввиду того, что здания литер «1А», «1Б», «Е» соответствуют санитарно-эпидемиологическим и экологическим нормам и правилам, угрозу для здоровья граждан, они не создают (в том числе при условии их сохранения).

Правовое значение заключения экспертизы определено законом в качестве доказательства, которое не имеет заранее установленной силы, не носит обязательного характера и в силу статьи 71 АПК РФ подлежит оценке судом наравне с другими представленными доказательствами.

При изучении представленного экспертного заключения № 198/16.1 от 31.08.2018, суд не находит оснований не доверять сделанным экспертом выводам.

Вместе с тем, суд критически относится к выводам эксперта в части отсутствия угрозы жизни и здоровью граждан, поскольку экспертом не дан ответ на пятый вопрос определения суда о назначении экспертизы по делу, в части определения соответствия качества использованных строительных материалов, изделий и конструкций спорных объектов требованиям нормативной документации (СНиП, ГОСТ, ТУ).

Поскольку 10.07.2018 экспертом НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» С.А. Даниеляном в адрес Арбитражного суда Краснодарского края и в адреса сторон было заявлено ходатайство № 198/16.1 о предоставлении дополнительных документов, в том числе о предоставлении сертификатов качества, паспортов и санитарно-эпидемиологических заключении на примененные строительные материалы, изделия и конструкции.

По состоянию на дату составления заключения ходатайство эксперта, в части предоставления исполнительной документации на использованные строительные материалы, ведение которой регламентировано пунктами 7.1, 7.1.3 и 7.1.5 СП 48.13330.2011 «Организация строительства». Кроме того, согласно тексту письма генерального директора ООО «Лесная Гавань» поступившего в НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» 23.07.2018 из Арбитражного суда Краснодарского края, сертификаты качества, паспорта и санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия и конструкции не выдавались. Указанное обстоятельство определило техническую невозможность ответить на поставленный судом вопрос о качестве использованных строительных материалов, изделий и конструкций спорных объектов литер «1А», «1Б», «Е», требованиям нормативной документации.

Кроме того, учитывая особый характер использования земельного участка, требованиям ст. 54 ПЗЗ г. Новороссийск, в части установленного запрета на новое строительство в зоне кратковременного затопления с периодичностью до нескольких раз в год в период выпадения большого количества осадков, установленных водоохранными зонами и зонами охраны объектов культурного наследия, суд учитывает выводы эксперта в данной части, вместе с тем, в материалы дела истцом не представлено доказательств проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод и не представлено согласование Кубанского бассейнового водного управления.

Кроме того, установленные нарушения в отношении здания литер «1А» и «1Б» в части принятого отступа здания от границы отделяющий земельный участок от территории общего пользования и заступа здания за красную линию в границах участка, не устранены путем получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, в соответствии с частями 1 и 2 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

Иные выводы проведенной по делу судебной экспертизы № 198/16.1 от 31.08.2018 оценены судом как однозначные и недвусмысленные, прямо указывающие на то, что спорные постройки создают угрозу жизни и здоровью граждан при эксплуатации самовольных построек, а также нарушение прав и законных интересов третьих лиц.

А именно: здание литер «Е» не соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка № Ru 23308000-047-0012-0008475, в части установленного запрета на реконструкцию существующих зданий в зоне кратковременного затопления с периодичностью до нескольких раз в год в период выпадения большого количества осадков. Здание литер «1А» не соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка № Ru 23308000-047-0012-0008475, в части принятого отступа здания от границы отделяющий земельный участок от территории общего пользования вдоль ул. Широкая балка, равного 0,612 - 0,817 м, при требуемом показателе в 3,0 м, в части нахождения объекта в зоне недопустимого размещения зданий в границах земельного участка определенной кратковременным затоплением с периодичностью до нескольких раз в год в период выпадения большого количества осадков и в части заступа здания за красную линию в границах участка. Здание литер «1Б» не соответствует требованиям градостроительного участка № Ru 23308000-047-0012-0008475, в части принятого отступа здания от границы отделяющий земельный участок от территории общего пользования вдоль ул. Широкая балка, равного 0,735 - 3,532 м, при требуемом показателе в 3,0 м, в части нахождения объекта в зоне недопустимого размещения зданий в границах земельного участка определенной кратковременным затоплением с периодичностью до нескольких раз в год в период выпадения большого количества осадков и в части заступа здания за красную линию в границах участка.

Таким образом, исследовав и оценив в совокупности все представленные в материалы дела доказательства в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для признания права собственности по правилам ст. 222 ГК РФ.

Истцом не доказана совокупность обстоятельств, позволяющих легализовать постройки. Само по себе возведение самовольной постройки является правонарушением, нарушением норм как частного, так и публичного права.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 03 июля 2007 года №595-О-П: «Самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство. Поэтому лицо, осуществившее самовольную постройку, не является законным владельцем.

Признание права собственности или иного ограниченного вещного права на объект самовольной постройки должно быть исключением. У истца до решения суда отсутствует субъективное гражданское право, которое он мог бы защищать в суде. Поэтому суд, решая вопрос о возможности удовлетворения иска, принимает во внимание и виновный характер поведения нарушителя, как указано в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2007 года.

Требования статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежат применению к спорным объектам, так как, в любом случае, обязанность по получению в уполномоченном органе разрешения на ввод спорных объектов в эксплуатацию возникла после вступления в силу части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. (Федеральный закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ «О введении части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

В материалы дела не представлены доказательства того, что истцу кем-либо чинились препятствия в получении разрешения на строительство или в получении такого разрешения ему было необоснованно отказано до начала возведения постройки.

Истцом не представлено доказательств обжалования в установленном законом

порядке действий администрации, повлекших отказ в выдаче разрешительной документации, а также признания указанных действий незаконными.

Заявляя требование о признании права собственности на самовольно реконструированный и возведенный объект, истец намеревается обойти требования закона о необходимости получения разрешительной документации и стремится в судебном порядке узаконить противоправные действия по возведению и реконструкции спорных объектов.

Отсутствие возражений администрации относительно удовлетворения иска не устраняет описанных нарушений и не является основанием для безусловного признания в судебном порядке права собственности на объект самовольного строительства. Судом не может быть принята во внимание такая правовая позиция как нарушающая установленный федеральным законодательством публичный порядок осуществления строительства. (аналогичная правовая позиция изложена в постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01 марта 2018 года № 15АП-1620/2018 по делу А53-30842/2017).

Кроме того, у истца имеется ограниченное сроком вещное право на земельный участок, отсутствует право собственности на земельный участок под спорным строением.

На основании вышеизложенного, в удовлетворении исковых требований истца о признании права собственности на спорные объекты следует отказать.

В соответствии с соответствием со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы по уплате госпошлины относятся на истца.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Выдать ООО «Санаторий Лесная Гавань» (ИНН 2315666800) справку на возврат из федерального бюджета 71 000 руб. излишне уплаченной по платежному поручению № 28 от 26.02.2018 госпошлины.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в течение месяца со дня его принятия, в арбитражный суд кассационной инстанции - в течение двух месяцев со дня вступления решения в законную силу, если такое решение было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

В.А. Язвенко