



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-26757/2017

Резолютивная часть решения оглашена 19 ноября 2018 года, полный текст решения изготовлен 26 ноября 2018 года.

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

администрации муниципального образования город Краснодар (ИНН 2310032246 ОГРН 1022301606799),

к индивидуальному предпринимателю Чепилевской Ирине Викторовне (ИНН 231203739650 ОГРНИП 231203739650), Баранниковой Наталии Викторовны

о сносе самовольной постройки,

по встречным исковым заявлениям

индивидуального предпринимателя Чепилевской Ирины Викторовны (ИНН 231203739650 ОГРНИП 231203739650), Баранниковой Наталии Викторовны

к администрации муниципального образования город Краснодар (ИНН 2310032246 ОГРН 1022301606799)

о признании права собственности,

при участии: от истца- представитель по доверенности Смирнов А.М.; от ответчиков- представитель по доверенности Чепилевский М.М., Тхаль М.А.,

У С Т А Н О В И Л:

Муниципальное образование город Краснодар в лице администрации (далее – истец, администрация) обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Чепилевской Ирине Викторовне о сносе самовольной постройки.

Индивидуальный предприниматель Чепилевская Ирина Викторовна, Баранникова Наталия Викторовна обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края со встречными исковыми заявлениями к администрации муниципального образования город Краснодар о признании права собственности.

Сторонами обеспечена явка представителей по доверенности в судебное заседание.

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

В ходе осуществления муниципального контроля за соблюдением земельного законодательства управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар визуально установлено, что на земельном участке по ул. Леонида Лаврова, 7 расположен 3-этажный капитальный объект ориентировочной площадью застройки 1560 кв.м без минимально допустимых отступов от границ смежных земельных участков по ул. Леонида Лаврова, 5, 13, ул. Атамана Лысенко 6, 8, 10 в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара, при минимально допустимом отступе 3 м, без минимально допустимого отступа от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования при минимально допустимом отступе 3 м, возведенный без разрешения на строительство, а также превышен максимально допустимый процент застройки земельного участка.

Наличие указанных фактов подтверждается актом визуальной фиксации использования земельного участка от 28.04.2017 №116.

По сведениям департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар и администрации Карасунского внутригородского округа города Краснодара разрешения на строительство на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0410081:1294 по ул. Леонида Лаврова, 7 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара не выдавались.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.03.2017 № 23/001/044/2017-5223 земельный участок по ул. Леонида Лаврова, 7 в г. Краснодаре (КН 23:43:0410081:1294) площадью 1583 кв.м с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» принадлежит на праве собственности Чепилевской И.В.

Согласно акту визуальной фиксации использования земельного участка от 28.04.2017 № 116 процент застройки земельного участка 98,5 %, 3-этажный капитальный объект ориентировочной площадью застройки 1560 кв.м расположен без отступов от границ смежных земельных участков по ул. Леонида Лаврова, 5, 13, ул. Атамана Лысенко 6, 8, 10 в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара и от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования.

Таким образом, застройщиком допущено существенное нарушение градостроительных норм и предельных параметров разрешенного строительства.

Истец полагает, что в отношении спорного 3-этажного капитального объекта ориентировочной площадью застройки 1560 кв.м по ул. Леонида Лаврова, 7 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара присутствуют признаки самовольной постройки: возведение объекта без разрешения на строительство; нарушение предельных параметров разрешенного строительства, в связи, с чем спорный объект по вышеуказанному адресу является самовольным строением и подлежит сносу осуществившим его лицом либо за его счет.

Ответчики, обращаясь со встречным иском, указывают следующее.

07.07.2003 между МП Дирекция по строительству жилых домов Карасунского округа и Барабошиной О.Н. заключен договор № 136 долевого участия в строительстве инженерных сетей и коммуникаций в пос. Пашковский г. Краснодара по адресу ул. Атамана Лаврова 9.

07.07.2003 между МП Дирекция по строительству жилых домов Карасунского округа и Шахвердовой В.А. заключен договор № 137 долевого участия в строительстве инженерных сетей и коммуникаций в пос. Пашковский г. Краснодара по адресу ул. Атамана Лаврова 7.

Возведение объекта недвижимости в установленных границах и внешне фасад и крыша полностью было окончено в 2008 году, согласно представленного технического паспорта.

06.12.2011 между Расторгуевой Ольгой Николаевной и Чепилевской Ириной Викторовной заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410081:1264, расположенного по адресу: Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Леонида Лаврова, д. 9.

06.12.2011 между Погосян Валерией Александровной и Чепилевской Ириной Викторовной заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410081:1265, расположенного по адресу: Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Леонида Лаврова, д. 7.

Как следует из Справки Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 23.07.2013 № 23-01-1-172/4020/2013-7287, на основании решения собственника земельных участков Чепилевской И.В. от 06.04.2012 земельный участок с кадастровым номером 23:43:0410081:1264 и 23:43:0410081:1265 объединены, с последующим присвоением вновь образованному земельному участку кадастрового номера 23:43:0410081:1294, категория земель- земли населенных пунктов, разрешенное использование- для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский округ, ул. им. Леонида Лаврова, 7.

10.04.2014 между Чепилевской Ириной Викторовной и Баранниковой Натальей Викторовной заключен договор дарения, предметом которого явился земельный участок с кадастровым номером 23:43:0410081:1294, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Им. Леонида Лаврова, 7; а также нежилое строение общей площадью 3 071 кв.м., этажность 3, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Им. Леонида Лаврова, 7.

Решением Советского районного суда города Краснодара от 31.01.2018 признано право собственности Баранниковой Наталии Викторовны на жилой дом, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Леонида Лаврова, д. 7, общей площадью 3 070,6 кв.м.

Указанные выше обстоятельства послужили ответчикам основанием для обращения со встречными исковыми требованиями о признании права собственности в отношении спорного жилого дома, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Леонида Лаврова, д. 7.

Суд, принимая решение, руководствуется следующим.

Относительно заявленного ответчиками ходатайства о прекращении производства по делу суд отмечает следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 27 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражному суду подведомственны дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно части 2 статьи 27 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражные суды разрешают экономические споры и рассматривают иные дела с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющих статус индивидуального предпринимателя, приобретенный в установленном законом порядке, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными федеральными законами, с участием Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, образований, не имеющих статуса юридического лица, и граждан, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя.

На основании статьи 28 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражные суды рассматривают в порядке искового производства возникающие из гражданских правоотношений экономические споры и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными федеральными законами, другими организациями и гражданами.

Гражданский кодекс Российской Федерации и статья 33 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не содержат правил о специальной подведомственности споров о сносе самовольной постройки, поэтому подведомственность таких споров должна определяться по общим правилам статей 27 и 28 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно разъяснениям, изложенным в абзаце пятом пункта 13 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», дела с участием граждан, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя или

утративших его, подведомственны судам общей юрисдикции, за исключением случаев, когда такие дела были приняты к производству арбитражным судом с соблюдением правил о подведомственности до наступления указанных обстоятельств.

В пункте 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что по смыслу 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. Например, в случае отчуждения самовольной постройки - ее приобретатель. Если право собственности на самовольную постройку зарегистрировано не за владельцем, а за иным лицом, такое лицо должно быть привлечено в качестве соответчика к участию в деле по иску о сносе самовольной постройки.

Как пояснили представители ответчиков по первоначальному иску, спорный объект и земельный участок под ним были переданы Чепилевской И.В. Баранниковой Н.В. 10.04.2014 на основании договора дарения.

Кроме того, в материалы дела представлена копия решения Советского районного суда г. Краснодара от 31.01.2018 по делу № 2-1648/18, с отметкой о вступлении в законную силу. Согласно указанному решению за Баранниковой Наталией Владимировной признано право собственности на жилой дом, расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Леонид Лаврова, д. 7, общей площадью 3 070, кв.м.

На основании представленных документов, определением Арбитражного суда Краснодарского края от 23.10.2018, Баранникова Н.В. привлечена к участию в деле в качестве соответчика.

Согласно выводу, изложенному в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.09.2008 № 6132/08, отчуждение и передача спорного имущества физическому лицу и, соответственно, изменение состава

лиц, участвующих в деле, если они были совершены после возбуждения производства по делу, не влекут изменение подведомственности спора арбитражному суду.

С учетом того, что договор дарения от 10.04.2014 не повлек переход права собственности от Чепилевской И.В. к Баранниковой Н.В. и не стал основанием для признания права судом, в рамках гражданского дела № 2-1648/18. А также с учетом того, что признание права собственности за Баранниковой Н.В. произошло после возбуждения производства по настоящему делу. У суда отсутствуют основания для прекращения производства по делу.

Относительно заявления ИП Чепилевской И.В. об оставлении искового заявления без рассмотрения в связи с несоблюдением истцом досудебного порядка урегулирования спора суд указывает следующее.

Новая редакция части 5 статьи 4 АПК РФ, действовавшая на момент подачи искового заявления, изменила перечень исковых требований, по которым необходимо соблюдение досудебного порядка разрешения спора, и согласно актуальной редакции нормы, соблюдение такого порядка не требуется.

Так, настоящий спор связан с признанием объекта самовольной постройкой и ее сносом (статья 222 Гражданского кодекса Российской Федерации). Подобные дела на момент подачи иска не отнесены законодательством к категориям дел, по которым претензионный порядок является обязательным.

К таковым относятся гражданско-правовые споры о взыскании денежных средств по требованиям, возникшим из договоров, других сделок, вследствие неосновательного обогащения либо в случае, когда такой порядок установлен законом или договором. Действующим законодательством, регулирующим вопросы, связанные с самовольной постройкой, также не установлен обязательный досудебный порядок урегулирования подобного спора.

При таких обстоятельствах, отсутствуют основания для оставления иска без рассмотрения.

Относительно же заявленных исковых требований, суд пришел к следующим выводам.

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

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

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

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

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



соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

В предмет доказывания по иску о признании постройки самовольной и ее сносе входят следующие обстоятельства: создание объекта недвижимости на земельном участке, не отведенном в установленном порядке для этих целей; строительство объекта без получения необходимых разрешений либо с существенным нарушением градостроительных норм и правил, создающим угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, наличие у истца права на обращение в суд с требованием о сносе самовольной постройки.

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

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

В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной.

В силу статьи 68 Арбитражного процессуального кодекса обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Для всестороннего исследования обстоятельств дела и реализации иных задач судопроизводства в арбитражном суде, Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 30.11.2017 по делу назначена судебная экспертиза, производство по делу приостановлено до получения экспертного заключения.

Проведение экспертизы поручено Научно-производственному предприятию обществу с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза».

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1. Определить в границах какого земельного участка расположен спорный объект трехэтажный объект ориентировочной площадью застройки 1560 кв.м., расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Леонида Лаврова, 7?

2. Соответствует ли расположение спорного объекта правилам землепользования и застройки?

3. Не находится ли спорный объект в охранных зонах, в случае если таковые расположены в границах земельного участка?

4. Соответствует ли спорный объект техническим и строительным нормам и правилам, в т. ч. требованиям о пожарной безопасности, о соблюдении противопожарных расстояний между зданиями?

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

6. Не создает ли сохранение указанного спорного объекта угрозу жизни и здоровью граждан, в т. ч. с учетом требований о пожарной безопасности?

7. Определить функциональное назначение объекта с учетом его объёмно-планировочных и технических характеристик, а также определить фактическое использование спорного объекта?

Судом исследовано экспертное заключение от 06.04.2018 № 149/16.1, согласно которому экспертами Даниелян А.С., Даниловым М.И. сделаны следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, экспертом установлено, что по результатам измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости установлено, что исследуемое трехэтажное здание, площадью застройки 1461 кв.м. находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410081:1294 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Леонида Лаврова, 7.

При ответе на второй вопрос эксперт пришел к выводу о том, что исследование спорного объекта - 3-х этажное здание литер "А", площадью застройки 1461 кв.м. расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410081:1294 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Леонида Лаврова, 7, в части соответствия его расположения Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар позволило установить следующее.

На земельном участке расположено здание на момент осмотра незавершенное строительством (стадия выполнения отделочных работ) с видом использования - индивидуальный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей), что соответствует виду разрешенного использования земельного участка, установленного Правилами землепользования и застройки для зоны Ж. 1.1 - для индивидуального жилищного строительства.

Площадь земельного участка составляет 1583 кв.м, что соответствует требованиям Правил, устанавливающим минимальную площадь земельных участков - 300 кв. м.

Трехэтажное здание литер «А» возведено без отступа от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования, ул. им. Леонида Лаврова, что не удовлетворяет требованиям Правил, устанавливающим минимальный отступ величиной равной 3 м.

Трехэтажное здание литер «А» возведено с отступом от границы смежных земельных участков, прилегающих с северо-восточной стороны равном 1,08+1,42 м (соседние участки по ул. Атамана Лысенко №8 и №10), с северо-западной стороны (соседний участок № 5 по ул. им. Леонида Лаврова) равном 0,53+0,67 м и с юго-западной стороны (соседний участок № 11 по ул. им. Леонида Лаврова) с отступом 0,64+1,24 м, что не удовлетворяет требованиям Правил, устанавливающим минимальный отступ величиной равной 3 м.

Здание литер "А" возведено трехэтажным, что соответствует требованиям Правил, устанавливающим максимальное количество надземных этажей равным 3.

Высота трехэтажного здания литер "А" (расстояние от планировочной отметки земли, прилегающей к зданию до верха перекрытия 3-го этажа) составляет 11,25 м, что соответствует требованиям Правил, устанавливающим такую высоту равной 12 м.

Процент застройки земельного участка равен 92,3%, что не соответствует требованиям Правил, устанавливающим максимальный процент застройки земельного участка величиной 50%.

Ширина земельного участка вдоль юго-западной и северо-восточной его границам составляет 53,75 м, вдоль северо-западной и юго-восточной границам - 30,55 м, что соответствует требованиям Правил, устанавливающим минимальную ширину земельных участков равную 8,0 м.

Ограждение земельного участка со смежными земельными участками по северо-восточной границе (ул. Атамана Лысенко), выполненное из кирпича, не имеет проветривания, что не соответствует требованиям Правил, устанавливающим такие ограждения проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли. С северо-западной и юго-восточной сторон земельный участок не имеет ограждений со смежными земельными участкам.

Эксперты считают необходимым отметить, что Правила землепользования и застройки г. Краснодара разработаны и внедрены в практику землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар с 30 января 2007 г., то есть после того как согласно Техническому паспорту домовладения по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар. Карасунский округ, ул. им. Леонида Лаврова № 7,9, составленного филиалом ГУП КК "Крайтехинвентаризация", по состоянию на 03.11.2005, в 2005 году, возведены фундамент и стены исследуемого 3-х этажного здания литер "А".

Поэтому не выполненные требования по параметрам застройки, установленные Правилами землепользования и застройки г. Краснодара в 2007 г., а именно:

- 3-х этажное здание литер "А" возведено без отступа от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования, ул. им. Леонида Лаврова. Правила устанавливают минимальный отступ 3 м;

- 3-х этажное здание литер "А" возведено с отступом от границы смежных земельных участков прилегающих с северо-восточной стороны на величину 1,08-4,42 м, с северо-западной стороны - 0,53-0,67 м и с юго-западной стороны - 0,644,24 м. Правила устанавливают минимальный отступ 3 м;

- процент застройки земельного участка равен 92,3% Правила устанавливают максимальный процент величиной 50%;

- ограждение земельного участка со смежными земельными участками по северо-восточной границе (ул. Атамана Лысенко) не имеет проветривания. Правила устанавливают ограждения проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли, не могут распространяться на объект капитального строительства, возведенный несущими строительными конструкциями в 2005 году.

При ответе на третий вопрос эксперт указывает, что спорный объект - трехэтажное здание литер "А", площадью застройки 1461 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0410081:1368, расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0410081:1294 по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Леонида Лаврова, 7, не находится в каких-либо охранных зонах.

Отвечая на четвертый вопрос, эксперт пришел к выводу о том, что выполненные исследования спорного объекта - 3-х этажный жилой дом, расположенный по адресу г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Леонида Лаврова, 7, о его соответствии техническим и строительным нормам и правилам, в т. ч. требованиям о пожарной безопасности, и о соблюдении противопожарных расстояний между зданиями позволяют заключить следующее.

В части принятых архитектурно-планировочных решений трехэтажный жилой дом соответствует действующим сводам правил, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства;

В части принятых конструктивных решений трехэтажный жилой дом соответствует действующим сводам правил и строительным нормам Краснодарского края, предъявляемым к объектам капитального строительства, возводимым в местах с сейсмическим воздействием;

В части примененных строительных материалов трехэтажный жилой дом соответствует требованиям Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и требованиям Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент безопасности зданий и сооружений".

Соответствие примененных строительных материалов требованиям противопожарных норм подтверждается письмом от 21.11.2008 №23/19.24-2856 отдела государственного пожарного надзора г. Краснодара;

В части соблюдения санитарно-эпидемиологических правил и гигиенических нормативов 3-х этажный жилой дом соответствует требованиям, предъявляемым к естественному освещению, уровням шума и инсоляции в жилых помещениях квартир, а также нормам радиационной безопасности.

Исследуемый трёхэтажный жилой дом в соответствии с действующими требованиями свода правил СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкции зданий и сооружений", находится в работоспособном состоянии - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

Экспертами установлено, что трёхэтажный жилой дом, расположенный по адресу г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Леонида Лаврова, 7, в части соблюдения противопожарных расстояний между зданиями не соответствует требованиям СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям". Расстояние до соседних 2-х этажных жилых домов по ул. Атамана Лысенко, 8 и ул. Атамана Лысенко, 10, составляют 3,5 м и 3,0 м соответственно, при нормативном расстоянии 6,0 м.

Выполнение требований норм по соблюдению противопожарным расстояниям между зданиями может быть обеспечено с помощью противопожарных мероприятий. К таким мероприятиям можно отнести устройство автоматических установок пожаротушения, например, систем дренчерного или спринклерного типа, что позволяет уменьшить противопожарное расстояние до 3,0 м и обеспечивает выполнение требований норм. Другим мероприятием может быть устройство противопожарной преграды в виде повышения огнестойкости стены исследуемого 3-х этажного жилого дома, обращенной на двухэтажные жилые дома по ул. Атамана Лысенко. При замене в ней окон на противопожарные окна, с соответствующим пределом огнестойкости Е60, она становится противопожарной преградой первого типа. Тогда в соответствии с нормами противопожарные расстояния между зданиями не нормируются.

Такие мероприятия должны разрабатываться специализированной организацией имеющей свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Исследуя пятый вопрос, эксперт указывает, что в процессе выполнения исследований экспертами заявлено ходатайство о предоставлении дополнительных документов, в том числе разрешение на строительство и проектную документацию на трехэтажный объект ориентировочной площадью 1560 кв.м., расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Леонида Лаврова, 7. Ходатайство экспертов не было удовлетворено. Поэтому экспертам технически не представляется возможным ответить на вопрос суда о соответствии возведенного 3-х этажного жилого дома по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Леонида Лаврова, 7, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0410081:1294, разрешению на строительство и проектной документации.

Отвечая на шестой вопрос, эксперт указывает, что трехэтажный этажный жилой дом, расположенный по адресу г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Леонида Лаврова, 7, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0410081:1294, в соответствии с действующими требованиями СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений", находится в работоспособном состоянии - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается. 3-х этажный жилой дом своим техническим состоянием (работоспособное состояние), угрозу для жизни и здоровья граждан не создает.

Трехэтажный жилой дом, расположенный по адресу г. Краснодар, Карасунский. внутригородской округ, ул. им. Леонида Лаврова, 7, в части соблюдения противопожарных расстояний между зданиями не соответствует требованиям СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защит. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

Расстояние до соседних двухэтажных жилых домов по ул. Атамана Лысенко, 8 и ул. Атамана Лысенко, 10, составляют 3.5 м и 3.0 м соответственно, при нормативном расстоянии 6,0 м. Не соблюдение противопожарных расстояний между зданиями вызывает угрозу жизни и здоровью граждан.

Для обеспечения выполнения требований норм по противопожарным расстояниям между зданиями необходимы противопожарные мероприятия в виде автоматических установок пожаротушения или устройство противопожарной преграды (стены 3-х этажного жилого дома) между объектами.

При ответе на седьмой вопрос экспертным осмотром установлено, что помещения трехэтажного здания по адресу г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Леонида Лаврова, 7, по своим объемно-планировочным (площади помещений и их высота) показателям удовлетворяют требованиям СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные".

Согласно СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные" в многоквартирных (индивидуальных) жилых домах допускаются встраиваемые, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общественного, многофункционального и производственного назначения, помещения для хранения, помещения животноводческого, птицеводческого и звероводческого назначения, помещения административного и бытового назначения. Строящееся 3-х этажное здание после завершения строительства может эксплуатироваться как многоквартирный (индивидуальный) жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного, многофункционального или производственного назначения.

Анализируя объемно-планировочные решения исследуемого трехэтажного здания установлено, что отсутствие в здании кухонь, туалетов, ванных комнат и душевых, т.е. структурно обособленных помещений обязательно входящих в состав квартир, а также помещений общего и вспомогательного пользования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в доме, не позволяет эксплуатировать трехэтажное здание как многоквартирный жилой дом.

На момент проведения экспертного осмотра здание находилось в стадии строительства (ведутся отделочные работы). На первом этаже здания часть помещений использовалась под производственные нужды.



В ходе судебного заседания, открытого 16.07.2018 в 09 час. 00 мин., судом осуществлён допрос эксперта Даниеляна А.С., в ходе осуществления которого эксперт пояснил, что в спорном объекте необходимо осуществление противопожарных мер.

Кроме того, эксперт пояснил, что на 2005 год- момент строительства трехэтажного здания по адресу г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Леонида Лаврова, 7, 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.

Кроме того, ответчик, возражая относительно заявленных требований, ссылается на пропуск истцом срока исковой давности.

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»).

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 13.08.2018 ходатайство индивидуального предпринимателя Чепилевской Ирины Викторовны о назначении дополнительной судебной экспертизы удовлетворено.

Проведение дополнительной судебной экспертизы поручено Научно-производственному предприятию обществу с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза», эксперту Даниеляну Артуру Суреновичу.

На разрешение эксперта поставлены вопросы:

1. Определить предназначено ли использование трехэтажного объекта ориентировочной площадью застройки 1560 кв.м., расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Леонида Лаврова, 7, для ведения в нем производственно-хозяйственной деятельности? Если ответ положительный, определить, ведется ли в настоящий момент в спорном объекте производственно-хозяйственная деятельность и определить ее вид.

2. Определить соответствует ли спорным объект требованиям о пожарной безопасности и с учетом этого, не создает ли сохранение указанного спорного объекта угрозу жизни и здоровью граждан?

В материалы дела поступило экспертное заключение от 14.09.2018 № 209/16.1., согласно которому экспертом сделаны следующие выводы.

При ответе на первый вопрос экспертом сделан следующий вывод.

Согласно пункту 4.7 свода правил СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные" помещения трехэтажного многоквартирного жилого дома, ориентировочной площадью застройки 1560 кв.м., расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Леонида Лаврова, 7, могут быть предназначены для ведения в них производственно-хозяйственной деятельности при условии, что они не будут являться источниками шума, вибрации, ультразвуковых и

электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду.

Проведенными исследованиями установлено, что во встроенных помещениях первого этажа 3-х этажного многоквартирного жилого дома, на момент осмотра незавершенное строительство (стадия выполнения отделочных работ), расположен склад косметики, который не является источником шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду.

Отвечая на второй вопрос, эксперт пришел к выводу о том, что Выполненными в рамках первичной экспертизы исследованиями установлено, что в части примененных строительных материалов 3-х этажный жилой дом по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Леонида Лаврова, 7, соответствует требованиям Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и требованиям Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент безопасности зданий и сооружений".

Выполненными в рамках настоящей дополнительной экспертизы исследованиями, установлено, что примененные противопожарные мероприятия в 3-х этажном жилом доме по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Леонида Лаврова, 7, в виде заполнения оконных проемом кирпичной кладкой толщиной 120 мм в стене, обращенной на существующие жилые дома, позволяет отнести эту стене к противопожарной стене 1-го типа.

Исходя из этого расстояния между 3-х этажным жилым домом и существующими 2-х этажными жилыми домами по ул. Атамана Лысенко 8 и 10 не нормируются, что соответствует требованиям п. 4.11 свода правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

Трехэтажный жилой дом соответствует требованиям противопожарной безопасности и угрозы жизни и здоровья граждан не создает.

С учетом того, что материалами экспертного заключения подтверждено отсутствие создания угрозы жизни и здоровья граждан сохранением спорного объекта, при разрешении заявленных исковых требований о сносе самовольной постройки подлежат применению последствия пропуска истцом срока исковой давности.

Поскольку Администрация муниципального образования город Краснодар не является собственником земельного участка, заявленные требования истца о сносе самовольной постройки не являются негативными.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о том, что на заявленное требование истца распространяется общий срок исковой давности, установленный статьей 196 Гражданского кодекса в три года.

Согласно пунктам 4, 5 Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», в силу пункта 1 статьи 200 ГК РФ срок исковой давности по требованиям публично-правовых образований в лице уполномоченных органов исчисляется со дня, когда публично-правовое образование в лице таких органов узнало или должно было узнать о нарушении его прав, в частности, о передаче имущества другому лицу, совершении действий, свидетельствующих об использовании другим лицом спорного имущества, например, земельного участка, и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

По смыслу пункта 1 статьи 200 ГК РФ при обращении в суд органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций или граждан с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц в случаях, когда такое право им предоставлено законом (часть 1 статьи 45 и часть 1 статьи 46 ГПК РФ, часть 1 статьи 52 и части 1 и 2 статьи 53, статья 53<sup>1</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, начало течения срока исковой давности определяется исходя из того, когда о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права, узнало или должно было узнать лицо, в интересах которого подано такое заявление.

Согласно сведениям, содержащимся в техническом паспорте на спорный объект от 20.11.2008, год постройки объекта – 2008.

Ответчик ИП Чепилевская И.В. осуществила регистрацию своего права собственности находящегося на земельном участке 3-х этажного строения, общей площадью 3071 кв.м по адресу: г. Краснодар, ул. Лаврова, 7, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 23-АМ 03342 от 27.09.2013, о чём в

Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.09.2013 сделана запись регистрации № 23-23-01/472/2013-297.

Суд полагает, что с учетом возложенных на администрацию функций по осуществлению муниципального контроля, истец должен был узнать о наличии спорной постройки и о её собственнике не позднее 2013 года.

Администрация обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением о сносе самовольной постройки лишь 03.07.2017, по прошествии восьми лет с момента постройки спорного здания и более трех с половиной лет с момента регистрации за ответчиком права собственности на него, то есть, за пределами срока исковой давности.

Такие действия администрации не могут быть расценены судом, как соответствующие принципу стабильности гражданского оборота.

С учетом выводов дополнительного экспертного исследования, спорная постройка не угрожает жизни и здоровью людей.

На основании вышеизложенного, у суда отсутствуют основания для отказа в применении срока исковой давности по заявлению ответчиков. Пропуск срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в исковых требованиях, на основании чего заявленные исковые требования о сносе спорного здания не подлежат удовлетворению.

Рассматривая требования индивидуального предпринимателя Чепилевской Ирины Викторовны, Баранниковой Наталии Викторовны о признании права собственности, суд отмечает следующее.

ИП Чепилевская И.В., обращаясь со встречным исковым заявлением о признании права собственности, указывает, что спорный объект построен правопродшественниками Чепилевской И.В.-Шахвердовой В.А. и Барабошиной О.Н. в установленном порядке, не нарушает строительных норм и правил, соответствует требованиям противопожарной безопасности, а также не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В п.11 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого

имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (ст.218 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Ответчиками в материалы настоящего дела представлено Решение Советского районного суда города Краснодара от 31.01.2018 по делу №2-1648/18, согласно которому исковые требования Баранниковой Наталии Викторовны к Чепилевской Ирине Викторовне о признании права собственности удовлетворены, за Баранниковой Наталией Владимировной признано право собственности на жилой дом, расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Леонида Лаврова, д. 7, общей площадью 3 070,6 кв.м.

Как следует из норм частей 1 и 2 Федерального конституционного закона от 31.12.1996 N 1-ФКЗ "О судебной системе Российской Федерации" (далее - Закон о судебной системе Российской Федерации), вступившие в законную силу постановления федеральных судов, мировых судей и судов субъектов Российской Федерации, являются обязательными и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации. Неисполнение постановления суда, а равно иное проявление неуважения к суду влекут ответственность, предусмотренную федеральным законом.

Статьей 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский процессуальный кодекс) также определено, что вступившие в законную силу судебные постановления являются обязательными и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Закрепленный в статье 16 Арбитражного процессуального кодекса и статье 13 Гражданского процессуального кодекса принцип обязательности судебных актов (судебных постановлений) гарантирует лицам, не участвовавшим в деле, возможность обратиться в суд за защитой нарушенных этими актами их прав и законных интересов путем обжалования указанных актов.

В пункте 4 постановления Пленумов N 10/22 разъяснено следующее. По смыслу частей 2, 3 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса или частей 2, 3 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса обстоятельства, установленные при рассмотрении дела по иску о праве на имущество, не имеют обязательного характера для лиц, не участвовавших в деле. Такие лица могут обратиться в суд с самостоятельным иском о праве на это имущество.

Вместе с тем, названное разъяснение не лишает вступивший в законную силу судебный акт свойства обязательности. Формулирование судом правовых выводов по вопросам, уже разрешенным в ином судебном процессе, способом преодоления обязательности вступивших в законную силу судебных актов быть не может.

С учетом того, что суд общей юрисдикции уже признал право собственности на спорный объект за Баранниковой Н.В., основания для удовлетворения исковых требований ИП Чепилевской И.В. у суда отсутствуют.

Рассматривая встречные исковые требования Баранниковой Н.В. о признании права собственности в отношении спорного объекта суд отмечает следующее.

Заявляя встречные исковые требования, Баранникова Н.В. указывает, что спорный объект принадлежит истцу по встречному иску на основании договора дарения от 10.04.2014. заключенному с Чепилевской И.В.

Суд критически относится к представленному в материалы дела договору дарения от 10.04.2014, поскольку в Решении Советского районного суда города Краснодара от 31.01.2018 по гражданскому делу № 2-1648/18 о признании права собственности Баранниковой Н.В. отсутствуют ссылки на указанный договор. Основанием для исковых требований Баранниковой Н.В. к Чепилевской И.В. по гражданскому делу № 2-1648/18 указанный договор также не являлся.

При этом, в любом случае, поскольку требования о признании права собственности разрешены судом общей юрисдикции, повторное признание арбитражным судом такого права, пусть и по иным основаниям, не предусмотрено действующим законодательством.

На основании вышеизложенного, у суда отсутствуют основания для удовлетворения встречных исковых требований Баранниковой Н.В. о признании права собственности.

При этом, условий для прекращения производства по делу на основании ч. 1 ст. 150 АПК РФ, судом не установлено, так как субъектный состав сторон и основания заявленных требований в настоящем деле и в гражданском деле № 2-1648/18 различны.

Разрешая вопрос о распределении судебных расходов, суд руководствуется требованиями ст. 110 АПК РФ.

В связи с отказом в удовлетворении первоначальных исковых требований, судебные расходы на оплату экспертизы в размере 96 243,16 руб. подлежат отнесению на администрацию.

С учетом отсутствия оснований для удовлетворения встречных исковых требований ИП Чепилевской И.В., судебные расходы на оплату дополнительной экспертизы в размере 58 100 руб. подлежат отнесению ИП Чепилевскую И.В.

При этом, следует также отметить, что ИП Чепилевская И.В. освобождена от уплаты государственной пошлины на основании п. 2 ч. 2 ст. 333.37 НК РФ.

При разрешении вопроса о распределении судебных расходов в связи с рассмотрением встречного искового заявления Баранниковой Н.В., суд принимает во внимание тот факт, что истцу по встречному исковому заявлению предоставлена отсрочка уплаты государственной пошлины до рассмотрения дела по существу.

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

#### Р Е Ш И Л:

В удовлетворении первоначального иска отказать.

В удовлетворении встречных исков отказать.

Взыскать с Баранниковой Наталии Викторовны в доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в размере 6 000 руб.

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении одного месяца со дня его изготовления в полном объеме, если не будет подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия. Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

А.В. Николаев