



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-28583/218

Резолютивная часть решения оглашена 17 декабря 2018 года, полный текст решения изготовлен 24 декабря 2018 года.

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

Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея (ИНН 2308171570 ОГРН 1102308008330),

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

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ, СПОРТА И ТУРИЗМА» (ИНН 2310018516 ОГРН 1022301597647)

о признании права собственности,

при участии: от истца- представитель по доверенности Бирлидис Е.С., от ответчика- представитель по доверенности Тарабас О.В., от третьего лица- не явился, извещен,

У С Т А Н О В И Л:

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с иском заявлением к

Администрации муниципального образования город Краснодар о признании права собственности.

Истцом и ответчиком обеспечена явка представителей по доверенности в судебное заседание.

Представителем Администрации муниципального образования город Краснодар в ходе судебного заседания даны пояснения, согласно которому ответчик возражает относительно заявленных требований.

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

Согласно Положению о Межрегиональном территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея от 19.12.2016 № 459, Межрегиональное территориальное управление осуществляет от имени Российской Федерации юридические действия по защите имущественных и иных прав, и законных интересов Российской Федерации при управлении федеральным имуществом и его приватизации, в том числе осуществляет полномочия по обращению в суды с исками, с заявлениями от имени Российской Федерации, в защиту имущественных и иных прав и законных интересов Российской Федерации по вопросам приватизации, управления и распоряжения федеральным имуществом.

Постановлением главы Администрации г. Краснодара № 1341 от 16.10.1995 «О предоставлении Кубанской государственной академии физической культуры земельных участков в Центральном административном округе» КГАФК (в настоящее время ФГБОУ ВО КГУФКСТ) предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование земельный участок, расположенный по адресу г. Краснодар, Центральный округ, ул. Буденного, 161, общей площадью 17374 кв.м., кадастровый номер 23:43:0303019:1, запись регистрации № 23-01.00-91.2002-497 от 04.10.2002.

На указанном земельном участке расположено нежилое здание: магазин-кафе, общей площадью 57,9 кв. м., кадастровый номер 23:43:0303019:6; данный объект внесен в реестр федерального имущества, о чем имеется выписка от 26.02.2016 № 134/1, здание находится на балансе университета.

Университет владеет и пользуется нежилым зданием магазином-кафе и учитывает его на своем балансе с 2002 года на основании акта приемки законченного строительством объекта рабочей комиссии от 01.10.2002.

Право оперативного управления университета удостоверяется выпиской из реестра федерального имущества, реестровый номер В12240017863 от 20.10.2010.

18.01.2017 университетом в Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар подано заявление о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта «Магазин-кафе» площадью 57,9 кв.м., расположенного на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. Буденного, 161, кадастровый номер земельного участка 23:43:0303019:1.

25.01.2017 университетом получен отказ Департамента архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №29/606-1.

Согласно материалам искового заявления, также университету принадлежат на праве оперативного управления нежилые здания:

- административно-учебное здание, общей площадью 286,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. Янковского, 116, кадастровый номер 23:43:0303004:351, регистрационная запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №23-01/00-11/2004-608 от 07.05.2004;

- административно-учебное здание, общей площадью 51,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. Янковского, 116, кадастровый номер 23:43:0303004:386, регистрационная запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 23-01/00-11/2004-607 от 07.05.2004.

Как поясняет истец, указанные здания сблокированы, в них размещается Гуманитарный колледж университета. Оба здания внесены в реестр федерального имущества, что удостоверяется выписками из реестра федерального имущества от 21.06.2016 № 568/1 и 568/2, и имеют реестровые номера П12240017788 и П12240017787 соответственно, присвоенные 10.11.2010.

В указанных выписках из реестра федерального имущества и в техническом паспорте, изготовленном по состоянию на 13.05.2016, указанные административно-учебные здания имеют площадь 352,9 кв.м и 50,6 кв.м. соответственно.

В административно-учебном здании с кадастровым номером 23:43:0303004:351 несоответствие площадей в документах возникло вследствие технической ошибки, возникшей в предыдущие годы: фактического присоединения площади литеры Р,р, который был учтен согласно техническому паспорту от 19.03.2004, но не зарегистрирован в установленном порядке.

В административно-учебном здании с кадастровым номером 23:43:0303004:386 несоответствие площадей возникло вследствие проведения контрольных обмеров и уточнения площади.

18.01.2017 Университетом в поданы заявления о выдаче разрешения на в ввод объектов в эксплуатацию:

- объекта «Административно-учебное здание» площадью 352,9 кв.м., расположенного на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. Янковского, 116 кадастровый номер земельного участка 23:43:0303029:1;

- объекта «Административно-учебное здание» площадью 50,6 кв.м., расположенного на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. Янковского, 116 кадастровый номер земельного участка 23:43:0303029:1.

25.01.2017 получены отказы в выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию №29/608-1, №29/607-1.

Полагая себя собственником спорных объектов недвижимого имущества: нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0303019:6, общей площадью 57,9 кв. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Буденного, д. 161; административно-учебное здание с кадастровым номером 23:43:0303004:351, общей площадью 286,1 кв.м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Янковского, 116; административно-учебное здание с кадастровым номером 23:43:0303004:386, общей площадью 51,1 кв.м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Янковского, 116, Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея обратилось в арбитражный суд с иском о признании права собственности.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ одним из способов защиты гражданских прав является признание права.

Основанием иска о признании права собственности на объекты недвижимости являются обстоятельства, подтверждающие основания возникновения у истца права собственности на спорное имущество; необходимым условием удовлетворения иска является подтверждение истцом своих прав на указанное имущество (статья 65 АПК РФ).

Основания приобретения права собственности предусмотрены нормами главы 14 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ одним из способов защиты гражданских прав является признание права.

Основанием иска о признании права собственности на объекты недвижимости являются обстоятельства, подтверждающие основания возникновения у истца права собственности на спорное имущество; необходимым условием удовлетворения иска является подтверждение истцом своих прав на указанное имущество (статья 65 АПК РФ).

Основания приобретения права собственности предусмотрены нормами главы 14 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Признание права собственности как способ судебной защиты, направленный на создание стабильности и определенности в гражданских правоотношениях, представляет собой отражение в судебном акте возникшего на законных основаниях права, наличие которого не признано кем-либо из субъектов гражданского права. Поэтому иск о признании права подлежит удовлетворению только в случае установления правовых оснований для обладания истцом спорной вещью на заявленном им праве.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Согласно представленной Выписке из ЕГРН от 12.10.2018 № 99/2018/203399893, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0303019:1, расположенный по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Буденного, 161, квартал 243, общей площадью 17 374 кв.м., принадлежит на праве собственности Российской Федерации. Кроме того, в отношении вышеуказанного земельного участка зарегистрировано право постоянного (бессрочного) пользования ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет физической культуры, спорта и туризма».

Истец указывает, что на вышеуказанном земельном участке расположено нежилое здание: магазин-кафе, общей площадью 57,9 кв. м., кадастровый номер 23:43:0303019:6;

данный объект внесен в реестр федерального имущества, о чем имеется выписка от 26.02.2016 № 134/1, здание находится на балансе университета.

Согласно представленной Выписке из ЕГРН от 12.10.2018 № 99/2018/203360172, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0303029:1, расположенный по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Длинная, 181, принадлежит на праве собственности Российской Федерации. Кроме того, в отношении вышеуказанного земельного участка зарегистрировано право постоянного (бессрочного) пользования ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет физической культуры, спорта и туризма».

Согласно материалам искового заявления, также университету принадлежат на праве оперативного управления нежилые здания:

- административно-учебное здание, общей площадью 286,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. Янковского, 116, кадастровый номер 23:43:0303004:351, регистрационная запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №23-01/00-11/2004-608 от 07.05.2004;

- административно-учебное здание, общей площадью 51,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. Янковского, 116, кадастровый номер 23:43:0303004:386, регистрационная запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 23-01/00-11/2004-607 от 07.05.2004.

Как поясняет истец, указанные здания сблокированы, в них размещается Гуманитарный колледж университета. Оба здания внесены в реестр федерального имущества, что удостоверяется выписками из реестра федерального имущества от 21.06.2016 № 568/1 и 568/2, и имеют реестровые номера П12240017788 и П12240017787 соответственно, присвоенные 10.11.2010.

Рассматривая иски о сносе самовольной постройки, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Для всестороннего исследования обстоятельств дела и реализации иных задач судопроизводства в арбитражном суде, Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 18.09.2018 по делу № А32-28583/2017 назначена судебная

экспертиза, проведение которой поручено НПП ООО «СтройТехЭкспертиза».

На разрешение эксперта поставлены вопросы:

1. Определить в границах какого земельного участка расположены спорные объекты- нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0303019:6, общей площадью 57,9 кв. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Буденного, д. 161; административно-учебное здание с кадастровым номером 23:43:0303004:351, общей площадью 286,1 кв.м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Янковского, 116; административно-учебное здание с кадастровым номером 23:43:0303004:386, общей площадью 51,1 кв.м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Янковского, 116?

2. Соответствует ли расположение спорных объектов генеральному плану застройки территории, правилам землепользования и застройки территории?

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

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

5. Определить площадь каждого из спорных объектов и года их постройки.

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

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

19.11.2018 в адрес арбитражного суда поступило экспертное заключение НПП ООО «СтройТехЭкспертиза», согласно которому экспертом установлено следующее.

Отвечая на первый вопрос, эксперт указывает, что в процессе проведения экспертного осмотра, выполнен комплекс геодезических измерений по координированию внешних контуров здания магазина-кафе литер «К, К1» по ул. им. Буденного, 161 в г. Краснодаре, учебно-административного здания литер «А» и учебно-административного здания литер «И, И1, и» по ул. Длинная, 181 в г. Краснодаре, с целью установления их месторасположения. Геодезические измерения выполнены спутниковой геодезической аппаратурой «EFT M1 GNSS». По результатам сравнения полученных геоданных и сведений государственного кадастра недвижимости, определено, следующее.

Одноэтажное здание магазина-кафе литер «К, К1» расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0303019:1 площадью 17 374 кв.м. (вид разрешенного использования: для эксплуатации зданий и сооружений учебно-спортивного и хозяйственного назначения), по ул. им. Буденного, 161 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара.

Одноэтажное административно-учебное здание литер «А» расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0303029:1 площадью 13 528 кв.м. (вид разрешенного использования: для эксплуатации зданий общежития), по ул. Длинная, 181 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара.

Одноэтажное административно-учебное здание литер «И, И1, и» расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0303029:1 площадью 13 528 кв.м. (вид разрешенного использования: для эксплуатации зданий общежития), по ул. Длинная, 181 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара.

Схемы расположения исследованных объектов капитального строительства в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0303019:1 по ул. им. Буденного, 161 и 23:43:0303029:1 по ул. Длинная, 181, показаны на рисунках 7-8 настоящего заключения.

Отвечая на второй вопрос, экспертами сделан следующий вывод.

Результатами сопоставления данных графической части генерального муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п.15 с данными полученными по результатам изучения представленных на исследования материалов арбитражного дела № А32-28583/2018 и данными полученными по результатам проведенного экспертного осмотра определено, что расположение здания магазина-кафе литер «К, К1» по адресу: г. Краснодар, ул. им. Буденного, 161, учебно-административного здания литер «А» и учебно-административного здания литер «И, И1, и» по адресу: г. Краснодар, ул. Длинная, 181, в зоне средних и высших учебных учреждений, соответствует указанному генеральному плану застройки территории.

К данному выводу эксперты пришли по причине того, что исследованные объекты входят в состав имущественного комплекса ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет физической культуры, спорта и туризма», являющегося высшим учебным учреждением.

Здание магазина-кафе литер «К, К1» общей площадью 57,90 кв.м, с кадастровым

номером 23:43:0303019:6, расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0303019:1 по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ ул. им. Буденного, 161, соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, предъявляемым к объектам находящимся в территориальной зоне «ОД.1», в части основного вида разрешенного использования земельного участка, его существующей площади и процента застройки, а также в части существующей этажности здания, его отступов от границ отделяющих земельный участок от территорий общего пользования вдоль ул. Митрофана Седина, ул. Кузнечная и ул. Янковского и принятых противопожарных разрывов.

Здание магазина-кафе литер «К, К1» не соответствует действующим градостроительным требованиям ПЗЗ на территории МО г. Краснодар, в части существующего отступа здания от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования вдоль ул. им. Буденного, равного от 0,61 до 0,77 м (при требуемом отступе не менее 3,0 м).

При этом, необходимо отметить, что результатами выполненных строительно-технических исследований определено, что здание магазина-кафе литер «К, К1» возведено в 2002 году, а градостроительные требования правил землепользования и застройки на территории МО г. Краснодар утверждены в 2007 году решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6. То есть, на момент строительства указанного здания, требования ПЗЗ на территории МО г. Краснодар не существовали.

Административно-учебное здание литер «А» общей площадью 50,60 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0303004:386 и административно-учебное здание литер «И, И1, и» общей площадью 352,9 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0303004:351, расположенные в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0303029:1 по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Длинная, 181, соответствуют действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, предъявляемый объектам, находящимся в территориальной зоне «ОД.1», в части основного вида разрешенного использования земельного участка, его существующей площади и процента застройки, также в части существующей этажности зданий, их

отступов от границ отделяющих земельный участок от территорий общего пользования вдоль ул. Длинная и ул. Янковского, их принятых отступов от границ смежных земельных участков и принятых противопожарных разрывов.

Административно-учебные здания литер «А» и литер «И, И1, и» не соответствуют действующим градостроительным требованиям ПЗЗ на территории МО г. Краснодар, в части существующих отступов от границы отделяющей земельный участок с кадастровым номером 23:43:0303029:1 от территории общего пользования - кадастрового квартала 23:43:0303029 (земля неразграниченной государственной собственности), равных от 0,12 до 0,58 м (см. рис. 8 на стр. 21 настоящего заключения), при требуемом показателе не менее 3,0 м.

При этом, необходимо отметить, что результатами выполненных строительно-технических исследований определено, что административно-учебное здание литер «А» было возведено в 1964 году и административно-учебное здание литер «И, И1, и» возведено в период с 1980 по 2001 год, а градостроительные требования правил землепользования и застройки на территории МО г. Краснодар были утверждены в 2007 году решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6. То есть, на момент строительства указанных зданий, требования ПЗЗ на территории МО г. Краснодар не существовали.

При ответе на третий вопрос, экспертами установлено, что из данных графической части генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п.15, определено, что в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0303019:1 по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ ул. им. Буденного, 161, установлена охранная зона памятника истории, а здание магазина-кафе литер «К, К1» находится в этой охранной зоне.

Согласно требованиям статьи 39 части III правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007. № 19 п. 6, в границах охранной зоны памятника истории запрещается проектирование, строительство и хозяйственная деятельность, нарушающие целостность памятника или ансамбля и создающие угрозу их повреждения, разрушения или уничтожения. Необходимо согласование с органом, осуществляющим функции в области охраны объектов культурного наследия.

При этом, следует отметить, что результатами выполненных строительно-

технических исследований определено, что здание магазина-кафе литер «К, К1» возведено в 2002 году, при условии, что градостроительные требования правил землепользования и застройки на территории МО г. Краснодар утверждены в 2007 году решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, а генеральный план МО г. Краснодар утвержден в 2012 году решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п.15. То есть, на момент строительства указанного здания, требования ПЗЗ и ГП МО г. Краснодар не существовали.

Также из данных графической части генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п. 15, определено, что в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0303029:1 по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ ул. Длинная, 181, отсутствуют какие-либо охранные зоны. Следовательно, административно-учебные здания литер «А» и литер «И, И1, и», не находятся в охранных зонах.

При исследовании четвертого вопроса эксперты пришли к следующим выводам.

Здание магазина-кафе литер «К, К1» общей площадью 57,90 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0303019:6, расположенное по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Буденного, 161, в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствует действующим требованиям СП1.13130.2009 и СП118.13330.2012, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства, то есть к зданиям общественного назначения. В части принятых конструктивных решений соответствует действующим сводам правил СП14.13330.2014, СП15.13330.2012, СП17.13330.2017, СП22.13330.2016, СП29.13330.2011, СП70.13330.2012, СП327.1325800.2017 и строительным нормам Краснодарского края СНКК 22-302-2000, предъявляемым к объектам капитального строительства, возводимым в местах с сейсмическим воздействием.

Здание литер «К, К1» соответствует действующим санитарно-эпидемиологическим требованиям СП52.13330.2011, предъявляемым к естественному освещению помещений с рабочими местами.

Здание магазина-кафе, в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части примененных строительных материалов и существующих противопожарных разрывов, соответствует действующим требованиям Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях

пожарной безопасности», требованиям Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений», своду правил СП4.13130.2013 и ГОСТ12.1.004-91.

Административно-учебное здание литер «А» общей площадью 50,60 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0303004:386 и административно-учебное здание литер «И, И1, и» общей площадью 352,90 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0303004:351, расположенные по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Длинная, 181, в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствуют действующим требованиям СП1.13130.2009 и СП118.13330.2012, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства, то есть к зданиям общественного назначения. В части принятых конструктивных решений соответствуют действующим сводам правил СП14.13330.2014, СП15.13330.2012, СП17.13330.2017, СП22.13330.2016, СП29.13330.2011, СП70.13330.2012, СП327.1325800. 2017 и строительным нормам Краснодарского края СНКК 22-302-2000, предъявляемым к объектам капитального строительства, возводимым в местах с сейсмическим воздействием.

Здания литер «А» и литер «И, И1, и» соответствуют действующим санитарно-эпидемиологическим требованиям СП52.13330.2011, предъявляемым к естественному освещению помещений с рабочими местами.

Административно-учебные здания литер «А» и литер «И, И1, и», 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 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений», своду правил СП4.13130.2013 и ГОСТ12.1.004-91.

Исследованные здания литер «К, К1», литер «А» и литер «И, И1, и» 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.

Отвечая на пятый вопрос, эксперты пришли к следующему выводу.

По результатам проведенного комплекса обмерных работ в отношении трех

исследованных объектов капитального строительства по ул. им. Буденного, 161 и ул. Длинная, 181 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара, а также по результатам изучения представленных на исследования материалов арбитражного дела № А32-28583/2018, в соответствии с действующими требованиями приложения «Г» (обязательное) СП 118.13330.2012, экспертами определены их следующие основные технико-экономические показатели и года постройки:

1) здание литер «К, К1» с к/н 23:43:0303019:6 по ул. им. Буденного, 161 (наименование: литер «К» - магазина-кафе, литер «К1» - проходная; этажность: 1 надземный этаж; площадь застройки: 72,0 м²; общая площадь: 57,90 м²; строительный объем: 215 м³; год постройки: литер «К, К1» - 2002 г.);

2) здание литер «А» с к/н 23:43:0303004:386 по ул. Длинная, 181 (наименование: литер «А» - учебный корпус; этажность: 1 надземный этаж; площадь застройки: 65,30 м²; общая площадь: 50,60 м²; строительный объем: 216 м³; год постройки: литер «А» - 1964 г.);

3) здание литер «И, И1, и» с к/н 23:43:0303004:351 по ул. Длинная. 181 (наименование: литер «И» - учебный корпус, литер «И1» - спортивно-оздоровительный комплекс, литер «и» - пристройка; этажность: 1 надземный этаж; площадь застройки: 414,7 м²; общая площадь: 352,90 м²; строительный объем: 1 329 м³; год постройки: литер «И» - 1980 г, литер «И1» - 2001 г, литер «и» - 2001 г.).

При ответе на шестой вопрос эксперты указывают следующее.

В процессе выполнения исследований экспертами было заявлено ходатайство № 214/16.1 от 26.09.18 г. о предоставлении дополнительных документов, в том числе разрешений на строительство и проектной документации на возведенное одноэтажное здание магазина-кафе литер «К, К1» общей площадью 57,90 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0303019:6, расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0303019:1 по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ ул. им. Буденного, 161, одноэтажные административно-учебное здание литер «А» общей площадью 50,60 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0303004:386 и административно-учебное здание литер «И, И1, и» общей площадью 352,9 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0303004:351, расположенные в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0303029:1 по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Длинная, 181. Ходатайство экспертов в части предоставления указанной документации не было удовлетворено, ввиду чего экспертам технически не возможно ответить на

поставленный судом вопрос о соответствии возведенных зданий разрешению на строительство и проектной документации.

Отвечая на седьмой вопрос, эксперты пришли к выводу о том, что здание магазина-кафе литер «К, К1» по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ ул. им. Буденного, 161, административно-учебное здание литер «А» и административно-учебное здание литер «И, И1, и» по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Длинная, 181, в соответствии с действующими требованиями свода правил СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», находятся 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, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

Следовательно, здания литер «К, К1», литер «А» и литер «И, И1, и», своим техническим состоянием (работоспособное состояние), угрозу для жизни граждан не создают (в том числе при условии их сохранения). Ввиду того, что здания литер «К, К1», литер «А» и литер «И, И1, и», соответствуют санитарно-эпидемиологическим правилам и нормам, угрозу для здоровья граждан они не создают (в том числе при условии их сохранения).

Суд оценил заключение эксперта наряду с иными доказательствами по делу, а именно с техническими паспортами спорных объектов, сведения, содержащиеся в которых, не противоречат выводам судебной экспертизы.

Как следует из технического паспорта, составленного Филиалом ГУП КК «Краевая техническая инвентаризация» по г. Краснодару по состоянию на 19.03.2004, в отношении административно-учебного здания, расположенного по ул. Янковского 116 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, годом постройки литеры А является 1964 год.

Кроме того, литер И, являющийся пристройкой в литеру А вышеуказанного административно-учебного здания, построен в 1980 году.

Согласно технического паспорта, составленного Филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация- Краевое БТИ» по состоянию на 13.05.2016, в отношении нежилого здания литер А, И, И1, и, расположенного по ул. Янковского 116 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, здание литер «А» является встроенным в

административно-учебное здание литер И, И1, и. Данное обстоятельство установлено экспертами при проведении экспертного исследования, о чем указано в исследовательской части экспертного заключения на ст. 39, а также подтверждается схемой расположения исследованных объектов капитального строительства в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0303019:1 по ул. им. Буденного, 161 и 23:43:0303029:1 по ул. Длинная, 181, показаны на рисунках 7-8 настоящего заключения.

Представитель истца в ходе судебного заседания также пояснил, что литеры И, И1, и, построенные в 1980 и 2001 годах соответственно, являются пристройками с литеру А.

Таким образом, в результате возведения таких пристроек создан новый объект с измененными параметрами, отличный от существовавшего в 1964 году, разрешительная документация в отношении которого отсутствует.

Технический паспорт, составленный Филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по состоянию на 13.05.2016, содержит отметку о том, что на возведение литеров «И1», «и» документы не представлены.

В соответствии с нормами статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также положениями статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство, 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.

Согласно п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. При этом отсутствие разрешения на строительство не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

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

правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

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

В 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 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 № 11066/09).

Таким образом, право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения.

Суд, исследовав представленные в дело доказательства, пришел к выводу об отсутствии в деле доказательств, объективно подтверждающих принятие истцом исчерпывающих (то есть достаточных) мер к легализации спорного объекта.

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 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Как следует из материалов дела, 18.01.2017 университетом в Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар подано заявление о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта

«Магазин-кафе» площадью 57,9 кв.м., расположенного на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. Буденного, 161, кадастровый номер земельного участка 23:43:0303019:1.

25.01.2017 университетом получен отказ Департамента архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 29/606-1.

18.01.2017 Университетом в поданы заявления о выдаче разрешения на ввод объектов в эксплуатацию объекта «Административно-учебное здание» площадью 352,9 кв.м., расположенного на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. Янковского, 116 кадастровый номер земельного участка 23:43:0303029:1; объекта «Административно-учебное здание» площадью 50,6 кв.м., расположенного на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. Янковского, 116 кадастровый номер земельного участка 23:43:0303029:1.

25.01.2017 получены отказы в выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию №29/608-1, №29/607-1 ввиду отсутствия разрешительной и иной документации, указанной в ч. 3 ст. 55 ГрК РФ.

При этом, следует отметить, что истец обратился к Департаменту архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар за получением соответствующего разрешения уже после начала проведения строительства спорных объектов.

Такое, формальное, обращение истца в уполномоченный орган за выдачей разрешительной документации не может свидетельствовать о надлежащем соблюдении административного порядка.

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

Оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, проверив обоснованность доводов, изложенных в иске, суд находит исковые требования Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея не подлежащими удовлетворению.

Руководствуясь гл. 20 АПК Р

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований отказать.

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

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

Судья

А.В.Николаев