



**Арбитражный суд Краснодарского края
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ
Дело № А32-11757/2018**

г. Краснодар

«13» февраля 2019 года

Резолютивная часть решения объявлена 06.02.2019 г.
Полный текст решения изготовлен 13.02.2019 г.

Судья Арбитражного суда Краснодарского края Ю.В. Любченко,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи А.С. Вишницкой,
рассмотрев дело по исковому заявлению
Администрации муниципального образования города Анапа – курорт Анапа, г-к Анапа
к Индивидуальному предпринимателю Оганисян А.А., с. Супсех
о признании самовольной постройкой реконструкцию квартиры №1 с кадастровым номером
23:37:0102007:133,
об обязанности ответчика привести в первоначальное состояние квартиру № 1 с кадастровым номером
23:37:0102007:133,

при участии в судебном заседании:
от истца: Грабченко В.А., доверенность в деле,
от ответчика: Назарова Э.В., доверенность в деле,

У С Т А Н О В И Л:

Администрация муниципального образования город – курорт Анапа обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском заявлением к Индивидуальному предпринимателю Оганисян А.А о признании самовольной постройкой реконструкцию квартиры №1 с кадастровым номером 23:37:0102007:133, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Новороссийская/ Астраханская, 100/23, путем настройки второго и третьего этажей размером 10,0 х 6,5 м, (каждый) и трехэтажной пристройки размером: в уровне первого этажа 5,0 х 10,0 м, площадью 50 кв. м; в уровне второго этажа 6,5 х 10,0 м, площадью 65 кв. м; в уровне третьего этажа 8,0 х 10,0 м, площадью 80 кв. м., об обязанности Оганисяна Артура Ашотовича со дня вступления решения суда в законную силу, привести в первоначальное состояние квартиру №1, расположенную по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Новороссийская/ Астраханская, 100/23, путем сноса настройки второго и третьего этажей размером 10,0 х 6,5 м, (каждый) и трехэтажной пристройки размером: в уровне первого этажа 5,0 х 10,0 м, площадью 50 кв. м; в уровне второго этажа 6,5 х 10,0 м, площадью 65 кв. м; в уровне третьего этажа 8,0 х 10,0 м, площадью 80 кв. м.

Представитель истца в судебном заседании настаивал на удовлетворении заявленных требований по основаниям, изложенным в заявлении и приложенных к нему документах. Заявил ходатайство в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации об уточнении исковых требований, согласно которого просит признать самовольной постройкой реконструкцию квартиры № 1 с кадастровым номером 23:37:0102007:133, расположенную по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Новороссийская/ Астраханская, 100/23; обязать Индивидуального предпринимателя Оганисяна Артура Ашотовича со дня вступления решения суда в законную силу, осуществить за свой счет снос реконструированной квартиры № 1, общей площадью 263,8 кв.м., площадью застройки 111 кв.м., этажность – 3, расположенной по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Новороссийская/ Астраханская, 100/23; случае неисполнения решения суда в установленный срок, взыскать с Оганисяна Артура Ашотовича в пользу администрации муниципального образования город-курорт Анапа 10 000 рублей судебной неустойки ежедневно до полного исполнения решения суда.

При рассмотрении данного ходатайства суд руководствуется следующим.

Названное ходатайство истца судом рассмотрено и удовлетворено в части требований п. 1 и 2, как соответствующее требованиям статей 41, 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В части требования о взыскании судебной неустойки в размере 10 000 руб., случае неисполнения решения суда в установленный срок, ходатайство судом рассмотрено и отклонено как не соответствующее требованиям статьи 49 АПК РФ, поскольку влечет одновременное изменение предмета и основания исковых требований (фактически предъявлено новое требование, которое ранее не предъявлялось), в связи с чем в удовлетворении ходатайства в данной части судом отказано.

Ответчик в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных требований, настаивал на принятии поданного встречного искового заявления, представил дополнительные документы, судом рассмотрены и приобщены к материалам дела.

В соответствии со статьей 163 АПК РФ в судебном заседании 06.02.2019г. объявлялся перерыв до 12 час. 00 мин. Лица, участвующие в деле и присутствовавшие в зале судебного заседания до объявления перерыва, считаются надлежащим образом извещенными о времени и месте судебного заседания, и их неявка в судебное заседание после окончания перерыва не является препятствием для его продолжения (часть 5 статьи 163 АПК РФ).

После перерыва судебное заседание продолжено.

При рассмотрении вопроса о принятии встречного иска Индивидуального предпринимателя Оганисян А.А., суд руководствовался следующим.

В соответствии со статьей 132 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ответчик до принятия арбитражным судом первой инстанции судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, вправе предъявить истцу встречный иск для рассмотрения его совместно с первоначальным иском.

Предъявление встречного иска осуществляется по общим правилам предъявления исков.

Встречный иск принимается арбитражным судом в случае, если:

- 1) встречное требование направлено к зачету первоначального требования;
- 2) удовлетворение встречного иска исключает полностью или в части удовлетворение первоначального иска;
- 3) между встречным и первоначальными исками имеется взаимная связь и их совместное рассмотрение приведет к более быстрому и правильному рассмотрению дела.

Оценив фактические обстоятельства дела, суд считает, что рассмотрение встречного иска не будет способствовать более быстрому, правильному рассмотрению дела, а приведет к усложнению и затягиванию процесса по первоначально заявленным требованиям.

Таким образом, встречный иск не соответствует статье 132 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и подлежит возврату по правилам статьи 129 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При этом, суд учитывает длительный период рассмотрения дела (в том числе время проведения по делу экспертизы), предъявление встречного иска по истечении девяти месяцев после проведения первого предварительного судебного заседания.

Пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации установлен запрет на действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также на злоупотребление правом в иных формах.

Ответчик сохраняет свое субъективное процессуальное право на обращение с самостоятельным иском в общем порядке, предусмотренном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Возвращение встречного иска не препятствует ответчику защитить свои права, которые он считает нарушенными, путем предъявления самостоятельного иска в соответствии со статьей 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьями 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кроме того, к встречному иску не приложен документ, подтверждающий оплату государственной пошлины.

С учетом изложенного, в принятии встречного иска ИП Оганисян А.А. суд считает необходимым отказать, встречное исковое заявление возвратить заявителю на основании ч. 4 ст. 132 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, и оценив в совокупности все представленные доказательства, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, в ходе осуществления Управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город-курорт Анапа в результате проведенного обследования на

предмет соблюдения градостроительного законодательства при осуществлении строительства на территории муниципального образования город-курорт Анапа был произведен визуальный осмотр земельного участка с кадастровым номером 23:37:0102007:14, общей площадью 574 кв. м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Новороссийская/ Астраханская, 100/23.

Согласно сведениям из ЕГРН от 15.12.2017 г., земельный участок с кадастровым номером 23:37:0102007:14, общей площадью 574 кв. м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Новороссийская/ Астраханская, 100/23, принадлежит на праве общей долевой собственности 103/574 доли Оганесяну Артуру Ашотовичу.

Жилое помещение общей площадью 31,8 кв. м, - квартира № 1, расположенное в одноэтажном здании литер Б, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Новороссийская/ Астраханская, 100/23, принадлежит на праве собственности Оганесяну Артуру Ашотовичу.

В ходе визуальной фиксации с территории общего пользования установлено, что собственником жилого помещения Оганесяном Артуром Ашотовичем (далее по тексту - ответчик) выполнена реконструкция квартиры №1, за счет строительства трехэтажной пристройки и надстройки второго и третьего этажей квартиры. Возведенная трехэтажная пристройка имеет следующие размеры: на уровне первого этажа 5,0 x 10,0 м, площадью 50 кв. м; на уровне второго этажа 6,5 x 10,0 м, площадью 65 кв. м; на уровне третьего этажа 8,0 x 10,0 м, площадью 80 кв. м.

Балконы второго и третьего этажей возведены с нависанием на расстоянии 1,5 м, над территорией общего пользования (тротуаром) со стороны. Новороссийской: на втором этаже протяженностью - 6,5 м, на третьем этаже протяженностью - 8,0 м, а также с нависанием над дворовой территорией (проход к квартирам №2, №4) на уровне третьего этажа на расстоянии 3,0 м, протяженность -10 м.

Реконструкция квартиры №1 размером 10,0 x 5,0 м, выполнена за счет надстройки второго и третьего этажей размером 10,0 x 6,5 м, каждый, с нависанием балконов в уровне второго и третьего этажей на расстоянии 1,5 м, над территорией общего пользования со стороны ул. Новороссийской протяженностью 10 м, с устройством дверных проемов в наружных несущих стенах жилого дома литер Б, с выходом на тротуары ул. Новороссийской и ул. Астраханской.

Наличие указанных фактов подтверждается следующими доказательствами: информацией по результатам обследования земельного участка управления муниципального контроля администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 06.02.2018 г.; фотоматериалами, подготовленными специалистами управления муниципального контроля администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 06.02.2018 г.

Администрация муниципального образования город-курорт Анапа считает, что реконструкция квартиры №1, расположенной по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Новороссийская/ Астраханская, 100/23, представляет собой создание нового самостоятельного объекта, является самовольной и подлежит сносу по следующим основаниям.

В ходе проверки выявлен и задокументирован факт реконструкции ответчиком объекта капитального строительства без получения разрешения на строительство, что не соответствует требованиям статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ).

Из письма №17-269/17-12 от 25.01.2018 г. Управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа следует, что информация о наличии разрешительной документации в отношении реконструкции квартиры №1, расположенной по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Новороссийская/ Астраханская, 100/23 -отсутствует.

Поскольку вышеуказанные требования и нормы ответчиком существенным образом нарушены, сохранение самовольно возведенного здания не может быть произведено, данный объект подлежит сносу.

Администрацией установлено, что реконструкция спорного объекта выполнена ответчиком с нарушением правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа, утвержденных решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа № 424 от 26.12.2013 года (в редакции от 03.07.2017 г. №198).

Помещения спорного объекта используются в коммерческих целях, в них размещены и функционируют на первом этаже: кафе «Coffee Room», рекламно-производственная компания «Creator», на втором и третьем этажах - комнаты для краткосрочного пребывания.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 23:37:0102007:14, общей площадью 574 кв. м, и квартира №1, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Новороссийская/ Астраханская, 100/23, используется ответчиком в нарушение правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа и земельного законодательства, в коммерческих целях.

Спорные объекты возведены без разрешительной документации, а также с учетом отклонений от предельно допустимых параметров и отступов от границ смежных земельных участков, в нарушение

Градостроительных норм и регламентов, правил землепользования и застройки, законодательства о пожарной безопасности, законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

Полагая, что возведенный объект является самовольной постройкой, администрация обратилась в суд с настоящим иском.

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

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса РФ защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными законом.

По правилам частей 1, 2 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном Кодексом. В случаях, предусмотренных Кодексом, в арбитражный суд вправе обратиться и иные лица

С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом.

Согласно части 1 статьи 11 Земельного кодекса РФ, к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков для муниципальных нужд, установление, с учетом требований законодательства Российской Федерации, правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Пунктом 3 ст.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пп.26 п.1 ст. 16 Федерального закона №131-ФЗ от 6 октября 2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон об организации местного самоуправления) к вопросам местного значения городского округа отнесены утверждение генеральных планов городского округа, правил землепользования и застройки, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа, осуществление муниципального земельного контроля за использованием земель городского округа.

В соответствии со ст.72 Земельного кодекса Российской Федерации органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами на территории муниципального образования осуществляется муниципальный земельный контроль за использованием земель.

Согласно п.1 ст.37 Закона об организации местного самоуправления местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования) наделяется уставом муниципального образования полномочиями по решению вопросов местного значения.

Из приведенных норм права следует, что в границах муниципального образования, независимо от форм собственности и целевого назначения земель, контроль за использованием земель, строительством и соблюдением порядка размещения движимых и недвижимых объектов осуществляет соответствующая администрация, как орган местного самоуправления.

Статьей 125 ГК РФ предусмотрено, что от имени муниципальных образований в суде могут выступать органы местного самоуправления в соответствии с их компетенцией. В случае возведения самовольной постройки имеет место нарушение прав муниципального образования по распоряжению муниципальными землями и правомочий по регулированию и планированию застройки территории муниципального образования, что дает истцу право предъявить настоящий иск.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации разрешенное использование земельного участка является составным элементом правового режима земельного участка и определяется на основании зонирования территории.

На основании п. 2 ст. 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право возводить жилье, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Кроме того, в соответствии со статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Согласно части 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков не

зависимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

В соответствии со ст. [2 Градостроительного кодекса](#) РФ градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

Согласно пункту 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

В соответствии с пунктом 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 6 статьи 2 Федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», застройка земельных участков осуществляется на основании разрешения на строительство, оформленного в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а также в строгом соответствии с градостроительным планом земельного участка и требованиями технических регламентов.

Согласно статье 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. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет (пункт 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В пункте 22 совместного постановления Пленумов Верховного Суда 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" разъяснено следующее. 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. С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом.

Общим правовым последствием создания самовольной постройки является снос такой постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

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.

Как установлено судом, Оганесян Артур Ашотович является собственником жилого помещения общей площадью 31,8 кв. м, - квартира № 1, расположенного в одноэтажном здании литер Б, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Новороссийская/ Астраханская, 100/23, (далее спорное строение, объект), что подтверждается выпиской из ЕГРН № 23/001/021/2018-2381.

Согласно выписки из ЕГРН № 23/201/002/2017-5473 земельный участок с кадастровым номером 23:37:0102007:14, общей площадью 574 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Новороссийская/Астраханская, 100/23, находится в собственности ИП Оганесян Артура Ашотовича (общая долевая собственность, 07.11.2016г.), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешения использования: под многоквартирный жилой дом.

Индивидуальным предпринимателем Оганесяном Артуром Ашотовичем была выполнена реконструкция квартиры №1, за счет строительства трехэтажной пристройки и надстройки второго и третьего

этажей квартиры.

Для осуществления реконструкции квартиры №1 предпринимателем разрешение на реконструкцию не было получено, доказательств обратного в материалах дела не имеется, ответчиком суду не представлено.

Согласно письма №17-269/17-12 от 25.01.2018 г. Управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа информация о наличии разрешительной документации в отношении реконструкции квартиры №1, расположенной по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Новороссийская/ Астраханская, 100/23 - отсутствует.

Возведение самовольной постройки является правонарушением, в силу чего не порождает правовых последствий, предусмотренных пунктом 1 статьи 218 ГК РФ в виде возникновения права собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов. Напротив, согласно пункту 2 статьи 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Общим правовым последствием создания самовольной постройки является снос такой постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

В целях выяснения обстоятельств, входящих в предмет доказывания по делу, определением суда от 10.08.2018 по ходатайству сторон назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено Научно-производственному предприятию ООО «СтройТехЭкспертиза».

Перед экспертом поставлены следующие вопросы:

1. Определить в границах ли земельного участка с кадастровым номером 23:37:0102007:14 расположен спорный объект – реконструируемая квартира №1, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Новороссийская/ Астраханская, 100/23 (далее по тексту спорный объект)?

2. Каковы параметры, технические характеристики спорного объекта?

3. Была ли допущена перепланировка или реконструкция спорного объекта либо был создан новый объект недвижимого имущества? В случае если создание объекта является результатом реконструкции – были ли затронуты при ее осуществлении конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания и были ли превышены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом?

4. Соответствует ли спорный объект требованиям градостроительных, строительных, санитарных, противопожарных норм и правил, нормам в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости, градостроительному регламенту, правилам землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа? Если нет, то в чем выражается несоответствие?

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

6. Не нарушает ли сохранение указанного спорного объекта прав и законных интересов третьих лиц, в том числе смежных землепользователей и собственников объектов недвижимости, создает ли спорный объект угрозу жизни и здоровья граждан.

7. Определить имеется ли техническая возможность приведения в первоначальное состояние спорного объекта - квартиры №1, расположенной по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Новороссийская/ Астраханская, 100/23, путем сноса (демонтажа)стройки второго и третьего этажей и трехэтажной пристройки?

Согласно экспертного заключения от 14.12.2018 № 204/16.1 и в соответствии с исследованными характеристиками по поставленным вопросам эксперт пришел к следующим выводам.

По первому вопросу установлено, что в по результатам сравнения данных полученных в процессе проведения геодезических измерений и их камеральной обработки и сведений государственного кадастра недвижимости, определено, что исследуемый объект капитального строительства, расположен:

- площадью застройки в 87,3 м в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:0102007:14 по адресу: г. Анапа, ул. Новороссийская/Астраханская, 100/23;

- площадью застройки в 23,7 кв.м. (а именно балконом 2-го этажа, который в соответствии с п. Г.7 СП 118.13330.2012, включается в площадь застройки), на территории кадастрового квартала 23:37:0102007 (земля не разграниченной государственной собственности).

Схема расположения объекта в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:0102007:14, по адресу: г-к. Анапа, ул. Новороссийская / Астраханская, 100/23 и частично на территории кадастрового квартала показана на рисунке 3 (см. стр. 14).

По результатам выполненного комплекса геодезических измерений и обмерных работ, при ответе на второй вопрос, определены основные технико-экономические показатели исследованного объекта (квартиры

№1), расположенного по адресу: г-к. Анапа, ул. Новороссийская/Астраханская, 100/23, а именно: общая площадь-263,8 м² [п. Г. 1 СП 118.13330.2012]; строительный объем - 988 м³ [п. Г.6 СП 118.13330.2012]; площадь застройки - 111 м² [п. Г.7 СП 118.13330.2012]; этажность - 3 надземных этажа [п. Г.8 СП 118.13330.2012]. Описание конструктивного решения объекта приведено на стр. 16 настоящего заключения (исследовательская часть вопроса № 2).

Сравнив данные полученные по результатам проведенных строительно-технических исследований с терминами и определениями изложенными в пп. 13 и 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ и гл. 3 СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», определено, что в отношении исследованной квартиры №1 по ул. Новороссийская / Астраханская, 100/23 в г-к. Анапа, была выполнена реконструкция, затрагивающая ее конструктивные характеристики.

К данному выводу на третий вопрос эксперты пришли по причине того, что в результате выполненной реконструкции были изменены (увеличены) основные технико-экономические показатели объекта (см. табл. 2 на стр. 21) путем его расширения и надстройки, а также изменена его конструктивная схема.

По результатам проведенных исследований при ответе на четвертый вопрос экспертом определено, что исследованный объект капитального строительства, расположенный по адресу: Краснодарский край, г-к. Анапа, ул. Новороссийская / Астраханская, 100/23, не соответствует требованиям ПЗЗ на территории г-к Анапа в части существующей площади земельного участка, равной 574 м² (при минимальном показателе в 1000 м²) и отсутствия отступа объекта от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования вдоль ул. Новороссийская, при этом ни в представленных материалах, ни на графических картах градостроительного регламента г-к Анапа, не отражено месторасположение (координаты) красных линий ул. Новороссийская.

Кроме того, спорный объект не соответствует требованиям п. 4.2.6, 4.3.2, 4.4.1 и 4.4.3 свода правил СП 1.13130.2009 «Эвакуационные пути и выходы», в части недостаточной ширины пути эвакуации по наружной открытой лестнице 3-го типа со 2-го на 3-й этаж и пожарной опасностью отделочных материалов этого пути. При этом выявленные не соответствия являются технически устранимыми; не соответствует требованиям свода правил СП 48.13330.2011 «Организация строительства». Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004, в части отсутствия разрешения на реконструкцию.

Также экспертом установлено, что объект частично соответствует требованиям Федерального закона Российской Федерации от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Не соответствие выражено в недостаточной ширине пути эвакуации по наружной открытой лестнице 3-го типа со 2-го на 3-й этаж, пожарной опасностью отделочных материалов этого пути и недостаточном противопожарном разрыве от здания находящегося с юго-восточной стороны объекта исследования. При этом выявленные не соответствия являются технически устранимыми.

Выявленные несоответствия исследованного объекта требованиям противопожарных норм и правил выраженные в недостаточной ширины пути эвакуации по наружной открытой лестнице 3-го типа со 2-го на 3-й этаж, пожарной опасностью отделочных материалов этого пути и недостаточном противопожарном разрыве от здания находящегося с юго-восточной стороны объекта исследования, являются технически устранимыми. Несоответствия наружной открытой лестницы 3-го типа со 2-го на 3-й этаж могут быть устранены путем ее перестройки в требуемых размерах (шириной марша не менее 0,9 м) и из требуемых материалов (металлоконструкции). Недостаточность противопожарного разрыва до ближайшего более низкого по высоте здания может быть устранена путем выполнения наружной тыльной стены объекта исследования (глухая стена обращенная на соседнее здание) противопожарной 1-го типа (в соответствии с п. 4.11 СП 4.13130.2013). То есть, тыльная глухая стена исследованной пристройки должна быть выполнена из материалов предел огнестойкости которых, составляет не менее REI 150 (рекомендован кирпич или различные искусственные блоки правильной формы).

На пятый вопрос экспертом установлено, что исследованный объект капитального строительства, расположенный по адресу: г-к. Анапа, ул. Новороссийская / Астраханская, 100 / 23, расположен в зоне памятников историко-культурного наследия с охранный зоной «Археологический комплекс, V в. до н.э. - II в. н.э. городище «Горгиппия» - некрополь».

Согласно шестого вопроса, исследованный объект в соответствии с действующими требованиями свода правил СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», находится в исправном состоянии - категория технического состояния строительной конструкции или здания в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности. Следовательно исследованный объект своим техническим состоянием, угрозу для жизни и здоровья граждан не создает.

При этом выявленные несоответствия объекта требованиям противопожарных норм и правил, выраженные в недостаточности ширины пути эвакуации по наружной открытой лестнице 3-го типа со 2-го на 3-й этаж, пожарной опасностью отделочных материалов этого пути и недостаточном противопожарном разрыве от здания находящегося с юго-восточной стороны объекта исследования, определяют наличие угрозы для жизни и здоровья граждан до момента их устранения.

Результатами проведенных исследований при ответе на седьмой вопрос было определено, что в ходе реконструкции исследованной квартиры №1, расположенной по адресу: г-к. Анапа, ул. Новороссийская / Астраханская, 100/23, были выполнены следующие работы: разборка конструкции крыши квартиры; разборка каменных перегородок квартиры; частичная разборка несущих стен квартиры (сохранено 3 каменных простенка и одна каменная стена); возведение 2-х этажной надстройки над сохраненными простенками и несущей стеной квартиры с предварительным выполнением работ по устройству антисейсмического пояса по верху конструкций; возведение 3-х этажной пристройки.

Таким образом, с учетом положений разделов 7 и 8 СТО 2.33.53-2011 «Организация строительного производства. Снос (демонтаж) зданий и сооружений», определено, что даже демонтаж поэлементным способом надстройки второго и третьего этажей и трехэтажной пристройки реконструированной квартиры № 1, расположенной по адресу: г-к. Анапа, ул. Новороссийская/Астраханская, 100/23, не позволит привести спорный объект в первоначальное состояние.

Заключение эксперта является одним из доказательств, оцениваемых судом, и должно быть получено с соблюдением требований, предусмотренных статьями 82 – 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Требования к содержанию заключения эксперта или комиссии экспертов установлены статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Представленное суду заключение эксперта от 14.12.2018г. подписано экспертом, удостоверено печатью экспертного учреждения и соответствует установленным статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» требованиям, эксперт под подписку предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Признаков недостоверности, неясности и неполноты заключения эксперта судом не установлено.

На основании вышеизложенного, заключение экспертизы от 14.12.2018г., выполненное Научно-производственным предприятием ООО «СтройТехЭкспертиза», принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Ответчик о назначении повторной судебной экспертизы не заявил, выводы сделанные экспертом не оспорил.

С учетом вышеизложенных обстоятельств дела, судом также учитывается, что у ответчика отсутствуют документальные доказательства, подтверждающие законность строительства спорного объекта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0102007:14 по адресу: г-к. Анапа, ул. Новороссийская/Астраханская, 100/23, как и не имеется разрешение на реконструкцию, полученное в установленном законом порядке.

В ходе исследования материалов дела судом установлено, что ответчиком не принимались надлежащие, то есть исчерпывающие, меры к легализации спорного объекта, он также не обращался к уполномоченному органу за разрешением на строительство (реконструкцию) и вводом в эксплуатацию спорного объекта.

Таким образом, суд приходит к выводу о наличии у спорного объекта признаков самовольной постройки (возведение объекта капитального строительства без получения на это необходимых разрешений), которая в силу п. 2 ст. 222 ГК РФ подлежит сносу.

Следует также отметить то, что в результате градостроительного зонирования, регламентированного статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации, реконструкция спорного объекта выполнена ответчиком с нарушением правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа, утвержденных решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа № 424 от 26.12.2013 года (в редакции от 03.07.2017 г. №198).

Как следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером 23:37:0102007:14, находится в территориальной зоне памятников историко-культурного наследия с охранной зоной «Археологический комплекс, V в. до н.э. - II в. н.э. городище «Горгиппия» - некрополь», вид разрешения использования: под многоквартирный жилой дом.

Вместе с тем, ответчиком используется земельный участок для размещения и эксплуатации помещения спорного объекта в коммерческих целях, в них размещены и функционируют на первом этаже: кафе

«Coffee Room», рекламно-производственная компания «Creator», на втором и третьем этажах - комнаты для краткосрочного пребывания, в отсутствие законных оснований, предусмотренных действующим законодательством.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 23:37:0102007:14, общей площадью 574 кв. м, и квартира №1, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Новороссийская/ Астраханская, 100/23, используется ответчиком в нарушение правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа и земельного законодательства, в коммерческих целях.

По правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений, несет риск наступления последствий совершения или не совершения им процессуальных действий (статьи 9, 65 Арбитражного процессуального кодекса).

При указанных обстоятельствах, заявленные требования администрации в рамках данного дела являются законными, обоснованными и подлежат удовлетворению.

Согласно части 3 статьи 174 АПК РФ арбитражный суд может указать в решении, что истец вправе осуществить соответствующие действия за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов в случае, если ответчик не исполнит решение в течение установленного срока.

Суд считает возможным в соответствии с исковыми требованиями указать в решении по настоящему делу, что в случае, если ответчик не исполнит решение суда в течение установленного срока, истец вправе совершить действия по демонтажу за свой счет, с взысканием с ответчика необходимых расходов.

Согласно статье 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются судом со стороны.

Расходы по проведенной судебной экспертизе подлежат возмещению в пользу экспертной организации Научно-производственное предприятие ООО «СтройТехЭкспертиза» за счет ответчика в сумме 73 600 руб.

Расходы по уплате государственной пошлины в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации следует отнести на ответчика.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 167–170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Встречное исковое заявление Индивидуального предпринимателя Оганесяна Артура Ашотовича – вернуть.

Признать самовольной постройкой реконструкцию квартиры № 1 с кадастровым номером 23:37:0102007:133, расположенную по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Новороссийская/ Астраханская, 100/23.

Обязать Индивидуального предпринимателя Оганесяна Артура Ашотовича со дня вступления решения суда в законную силу, осуществить за свой счет снос реконструированной квартиры № 1, общей площадью 263,8 кв.м., площадью застройки 111 кв.м., этажность – 3, расположенной по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Новороссийская/ Астраханская, 100/23.

Взыскать с Индивидуального предпринимателя Оганесяна Артура Ашотовича в пользу НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» денежные средства в размере 73 600 руб. в качестве оплаты за проведение судебной экспертизы по следующим реквизитам: Научно-производственное предприятие ООО «СтройТехЭкспертиза», р/сч. № 4070281063000009002 в ПАО «Сбербанк» г. Краснодар, к/с 3010181010000000602, БИК 040349602, ИНН 2311185069, КПП 231101001.

Взыскать с Индивидуального предпринимателя Оганесяна Артура Ашотовича в доход федерального бюджета 6 000 руб. госпошлины.

Решение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в месячный срок от даты его принятия через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

Ю.В. Любченко