



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ
арбитражного суда первой инстанции

г. Краснодар

Дело № А32-27722/2015

19 декабря 2016 г.

Резолютивная часть решения объявлена 28 ноября 2016 г.

Решение изготовлено в полном объеме 19 декабря 2016 г.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи А.В. Тамахина, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Адгамовой Н.А., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению Администрации муниципального образования город Краснодар (ОГРН/ИНН1022301606799/2310032246), к обществу с ограниченной ответственностью «Финансы. Экономика. Строительство.» (ОГРН/ИНН: 1082310010551/2310131504) при участии в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, АО «Банк Интеза» (ИНН 7708022300, ОГРН 1027739177377) в лице Южного филиала АО «Банк Интеза», ООО «КАФЕ КАПРИ» (ОГРН 1092311000572, ИНН 2311115054) о сносе самовольно возведенного строения

при участии в заседании:

от истца: представитель Хлопина Ю.А., дов. от 08.07.2015;

от ответчика: представитель Кравченко В.П., дов. от 25.01.2016;

от АО «Банк Интеза»: представитель не явился;

от ООО «КАФЕ КАПРИ»: представитель Кравченко В.П., дов. от 24.10.2016.

УСТАНОВИЛ:

Администрация муниципального образования город Краснодар (далее - администрация) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Финансы. Экономика. Строительство» (далее - общество) со следующими требованиями:

1. Обязать ООО «Финансы.Экономика.Строительство» снести одноэтажный капитальный объект литер «Б», общей площадью 92,5 кв.м, расположенный по ул. Гимназической, 36/3 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, в течение 10 дней с момента вступления решения суда в законную силу. В случае если ответчик не исполнит решение суда в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за свой счет, с взысканием с ответчика необходимых расходов.

2. Внести запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о прекращении права собственности ООО «Финансы.Экономика.Строительство» на одноэтажный капитальный объект площадью 92,5 кв.м по ул. Гимназической, 36/3 в Центральном городском округе города Краснодара (запись регистрации от 10.07.2012 № 23-23-01/457/2012-254) (с учетом уточнения исковых требований в порядке ст. 49 АПК РФ).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены АО «Банк Интеза» в лице Южного филиала АО «Банк Интеза» и ООО «КАФЕ КАПРИ».

В судебном заседании суд по ходатайству истца повторно заслушал эксперта Даниеляна Сурена Артуровича по заключению экспертов № 54/16.1 от 17.05.2016г. Пояснения эксперта зафиксированы аудиозаписью судебного заседания.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования в полном объеме.

Представитель ответчика и ООО «КАФЕ КАПРИ» возражал против удовлетворения иска.

АО «Банк Интеза» в судебное заседание представителя не направило, о времени и месте судебного заседания извещено надлежащим образом.

В судебном заседании 21.11.2016 в порядке статьи 163 АПК РФ был объявлен перерыв до 28.11.2016 до 14 часов 30 минут. В указанное время судебное заседание было продолжено с участием представителей сторон.

Представитель ответчика заявил ходатайство об отложении судебного разбирательства в связи с необходимостью предоставления дополнительных письменных пояснений по делу.

Ходатайство судом рассмотрено и отклонено, поскольку с учетом длительности рассмотрения дела у ответчика имелось достаточное количество времени для того, чтобы обосновать свою правовую позицию.

Суд, исследовав материалы дела и оценив в совокупности все представленные доказательства, установил следующее.

Как видно из материалов дела, обществу на праве собственности принадлежит нежилое здание – кафе литер «А», «а» площадью 378,5 кв.м по адресу: г. Краснодар, Центральный округ, ул. Гимназическая, 36/2 (свидетельство о регистрации права от 26.12.2011 серии 23-АК № 539964).

Здание кафе литер «А», «а» расположено на принадлежащем обществу на праве собственности земельном участке площадью 852 кв.м с кадастровым номером 23:43:0305009:2 (свидетельство о регистрации права от 22.01.2010 серии 23-АЖ № 176398).

Постановлением администрации от 21.09.2011 № 6750 обществу предоставлен в аренду сроком на три года земельный участок площадью 118 кв.м с кадастровым номером 23:43:0305009:1018 для временного размещения объекта движимого имущества (летнее кафе).

Пунктом 3 указанного постановления департаменту муниципальной собственности и городских земель администрации поручено оформить с обществом договор аренды земельным участком, включив в него, в частности, следующие условия: без права возведения объектов недвижимости (подпункт 3.2.1); без права изменения вида разрешенного использования (подпункт 3.2.3).

5 октября 2011 года администрация (арендодатель) и общество (арендатор) заключили договор аренды земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305009:1018, в пункте 1.3 которого указано, что участок предоставляется для временного размещения объекта движимого имущества (летнее кафе).

Постановлением администрации от 27.03.2013 № 2182 подпункт 3.2.3 пункта 3 постановления от 21.09.2011 № 6750 признан утратившим силу.

Приказом департамента архитектуры и градостроительства администрации от 23.07.2013 № 437 изменен вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305009:1018 с «для временного размещения объекта движимого имущества (летнее кафе)» на «для эксплуатации кафе».

26 августа 2013 года администрация (арендодатель) и общество (арендатор) заключили соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка от

05.12.2011 с кадастровым номером 23:43:0305009:1018, которым пункт 1.3 договора изложен в следующей редакции: «1.3. Участок предоставляется для эксплуатации кафе».

Из материалов дела, в том числе из заключения судебной строительно-технической экспертизы от 17.05.2016 № 54/16.1, подготовленного экспертами ООО НПП «Стройтехэкспертиза» Даниеляном С.А. и Миськовым И.В., следует, что общество возвело пристройку к зданию литер «А», «а», учтенную в ЕГРП, ГКН и БТИ под кадастровым номером 23:43:0305009:1020 как здание кафе литер «Б», которая фактически расположена на земельных участках с кадастровыми номерами 23:43:0305009:2 (на площади 53,60 кв.м) и 23:43:0305009:1018 (на площади 54,65 кв.м).

Согласно кадастровому паспорту и техническому паспорту пристройки литер «Б» ее строительство завершено в 2011 году.

10 июля 2012 года право собственности общества на пристройку литер «Б» зарегистрировано в ЕГРП, запись регистрации № 23-23-01/457/2012-254 (выписка из ЕГРП от 08.11.2016).

В качестве оснований регистрации права на пристройку литер «Б» выступили договор аренды от 05.10.2011, акт приема-передачи от 05.11.2011 и декларация об объекте недвижимого имущества от 04.07.2012.

Полагая, что пристройка литер «Б» является самовольной постройкой, администрация обратилась с настоящим иском в арбитражный суд.

Принимая решение, суд руководствовался следующим.

В силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент осуществления строительства) 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.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 названной статьи (абзац 2 пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно разъяснениям Конституционного Суда Российской Федерации, изложенным в постановлении от 11.03.1998 № 8-П, определениях от 25.03.2004 № 85-О, от 13.10.2009 № 1276-О-О, от 03.07.2007 № 595-О-П, от 19.10.2010 № 1312-О-О, закрепленные в статье 35 Конституции Российской Федерации гарантии права собственности предоставляются лишь в отношении права, возникшего на законных основаниях. Самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство. Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из трех условий, перечисленных в пункте 1 статьи 222 Кодекса.

Как следует из разъяснений, приведенных в пункте 28 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» (далее – постановление от 29.04.2010 № 10/22), положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект. При этом суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения таких работ.

В соответствии с положениями статей 40 и 41 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка имеет право возводить жилые, 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.

В силу пункта 1 статьи 615 ГК РФ использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

В соответствии с положениями статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и 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. К заявлению о выдаче разрешения в обязательном порядке должны прилагаться правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации, а также иные предусмотренные статьей 51 Кодекса документы.

Согласно правовой позиции, изложенной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014, право собственности на самовольную постройку, возведенную лицом без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано, если такое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан. При разрешении данной категории споров, помимо требований, установленных пунктом 3 части 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, необходимо учитывать условия договора аренды. В случае, если участок предоставлен в аренду для возведения временных строений либо легковозводимых конструкций, основания для признания права собственности на фактически возведенное строение капитального типа отсутствуют. При заключении договора аренды собственник должен вполне определенно выразить свою волю на предоставление земельного участка в аренду для возведения строений конкретного типа.

Аналогичный правовой подход отражен в постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 16.08.2016 по делу № А53-27454/2014.

Кроме того, в пункте 22 постановления № 10/22 разъяснено, что 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.

В случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе (пункт 23 постановления № 10/22).

По результатам судебной экспертизы строительно-технической экспертизы, проведенной по поручению суда, эксперты ООО НПП «Стройтехэкспертиза»

Даниелян С.А. и Миськов И.В., сделали, в частности, следующие выводы, которые отражены в заключении от 17.05.2016 № 54/16.1:

1) здание литер «Б» площадью застройки 108 кв.м, общей площадью 92,5 кв.м является объектом капитального строительства и объектом недвижимого имущества, поскольку:

– имеет прочную связь с землей (фундамент в виде монолитной железобетонной плиты);

– пространственный каркас исследуемого здания не является сборно-разборным (все элементы каркаса имеют сварные соединения, а стойки каркаса замоноличены в фундаментную плиту);

– ввиду существующего конструктивного решения исследуемое здание технически невозможно переместить без нанесения несоизмеримого ущерба его назначению;

2) здание литер «Б» является пристройкой к основному (главному) зданию литер «А», «а» и вспомогательным по отношению к последнему, поскольку:

– результатом возведения здания литер «Б» стало увеличение его основных технико-экономических показателей (площади и строительного объема) и реконструкция систем инженерно-технического обеспечения (отопления, электроснабжения, вентиляции и кондиционирования воздуха, автоматической системы пожарной сигнализации;

– здание литер «Б» функционально связано со зданием литер «А», «а», указанные здания имеют общую стену с организованным в ней дверным проемом для сообщения смежных помещений, а также общие системы инженерно-технического обеспечения, вход в здание литер «А», «а» осуществляется, в том числе через помещение здания литер «Б».

Изложенное свидетельствует о том, что пристройка литер «Б» не является самостоятельным объектом недвижимости и ее возведение фактически представляет собой реконструкцию ранее построенного здания литер «А», «а».

Однако, как следует из материалов дела, администрация не предоставляла обществу какой-либо земельный участок для реконструкции здания литер «А», «а».

При этом следует отметить, что земельный участок с кадастровым номером 23:43:0305009:1018, на котором расположена часть пристройки литер «Б» площадью 54,65 кв.м, не предоставлялся обществу и для строительства какого-либо иного (самостоятельного) объекта недвижимости.

Указанный земельный участок предоставлен ответчику без права возведения объектов недвижимости, для временного размещения объекта движимого имущества (летнее кафе).

Факты изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305009:1018 приказом департамента архитектуры и градостроительства администрации от 23.07.2013 № 437 с «для временного размещения объекта движимого имущества (летнее кафе)» на «для эксплуатации кафе» и заключения администрацией и обществом соглашения от 26.08.2013 к договору аренды земельного участка от 05.12.2011 об изменении цели предоставления участка на «для эксплуатации кафе» не свидетельствует о наличии явно выраженной воли публичного образования на предоставление указанного участка именно для целей эксплуатации объекта недвижимого имущества, а не объекта временного характера.

Кроме того, судебная практика последовательно исходит из того, что арендодатель при решении вопроса о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка по договору связан установленным порядком предоставления земельных участков для тех или иных целей использования.

Земельный кодекс Российской Федерации в редакции, действовавшей в период заключения договора аренды от 05.12.2011 и соглашения от 26.08.2013, устанавливал различный порядок и процедуры для предоставления в аренду земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей строительства и для целей, не связанных со строительством.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0305009:1018 предоставлялся в аренду для целей, не связанных со строительством, на основании постановления администрации от 21.09.2011 № 6750, без проведения торгов и без извещения неопределенного круга лиц о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства. При этом предоставление участка в аренду было обусловлено обязанностью арендатора обеспечить использование земельного участка исключительно в целях, в которых он предоставлялся, то есть для временного размещения объекта движимого имущества.

Следовательно, изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305009:1018 в данном случае направлено на обход императивно регулируемых земельным законодательством процедур предоставления земельных участков для строительства, включая конкурентные процедуры (статьи 30, 31, 32 и 34 Земельного кодекса в редакции, действовавшей до 01.03.2015), что является недопустимым.

Аналогичный правовой подход высказан в определениях Верховного Суда РФ от 10.09.2014 № 18-КГ14-95 и от 21.01.2015 № 18-КГ14-182 и в постановлении Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 № 1756/13.

Изложенное свидетельствует о наличии в данном случае такого признака самовольной постройки (реконструкции) как отсутствие земельного участка, в установленном порядке предоставленного для строительства.

Суд отклоняет довод общества о том, на возведение пристройки литер «Б» не требовалось разрешения на строительство со ссылкой на то, что она является вспомогательным объектом, ввиду следующего.

Общество не учитывает тот факт, что ему в любом случае не предоставлялся земельный участок для строительства пристройки литер «Б». Кроме того, возведение пристройки литер «Б» повлекло именно реконструкцию здания литер «А», «а», но не создание самостоятельного объекта недвижимости, несмотря на учет этой пристройки в публичных реестрах и в организации технической инвентаризации как самостоятельного объекта, а не нового помещения здания литер «А», «а».

Более того, суд полагает необходимым отметить, что строительство дополнительного объекта с целью увеличения производственной мощности предприятия (увеличение количества посадочных мест) свидетельствует о наличии у него признаков, свойственных основному объекту, а не объекта вспомогательного характера, что в обязательном порядке требует получения разрешения на строительство.

Однако общество не получило разрешение на реконструкцию здания литер «А», «а» либо на строительство самостоятельного объекта недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0305009:1018.

Указанное обстоятельство свидетельствует о наличии другого признака самовольной постройки (реконструкции) – строительство (реконструкция) объекта недвижимости без разрешения на строительство.

При таких обстоятельствах регистрации права собственности общества на пристройку литер «Б» в ЕГРП на основании декларации об объекте недвижимого имущества произведена в отсутствие на то правовых оснований.

По результатам судебной экспертизы эксперты ООО НПП «Стройтехэкспертиза» Даниелян С.А. и Миськов И.В. сделали также следующие выводы:

1) здание литер «Б» не затрагивает конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания литер «А», «а», поскольку:

– конструктивная связь между фундаментами здания литер «А», «а» и здания литер «Б» отсутствует (фундамент здания литер «А», «а» использовался в качестве несъемной опалубки при возведении монолитной железобетонной фундаментной плиты по оси «В» здания литер «Б»);

– отсутствует конструктивная связь между зданием литер «А», «а» и зданием литер «Б» на участке их примыкания друг к другу по оси «В», от отм. 0.000 до отм. +4.500 (здания литер «Б»), то есть от отметки пола до конька крыши);

2) произвести снос здания литер «Б» без разрушения и причинения вреда зданию литер «А», «а», с сохранением его целевого и функционального назначения технически невозможно ввиду того, что механический способ сноса (применимый в данном случае) подразумевает большую дальность разлета обломков строительных материалов, то есть при механическом способе сноса зданию литер «А», «а» будут нанесены значительные повреждения;

3) произвести ликвидацию здания литер «Б» технически возможно только путем его демонтажа поэлементным способом, для чего потребуется выполнение следующих видов работ:

- разработка проекта производства работ (ППР);
- выполнение ограждения территории строительной площадки и участков производства работ с установкой необходимых знаков безопасности;
- предусмотреть временную, независимую от существующей схему электропроводки объекта на период демонтажа здания;
- демонтировать системы инженерно-технического обеспечения здания (в виде трубопроводов отопления, электропроводки, вентиляции, кондиционирования воздуха и автоматической системы пожарной сигнализации);
- демонтировать внутреннюю отделку помещения здания;
- демонтировать наружную отделку здания;
- демонтировать наружные ограждающие конструкции здания (сплошное остекление);
- демонтировать кровельное покрытие здания (мягкую кровлю);
- демонтировать подстилающие слои под мягкую кровлю и деревянные балки;
- демонтировать металлические балки крепления наружных ограждающих конструкций (сплошного остекления);
- демонтировать металлические связи по верхнему и нижнему поясам ферм;
- демонтировать металлические стропильные и подстропильную фермы;
- разобрать кирпичную кладку колонн каркаса;
- демонтировать металлические колонны каркаса;
- демонтировать монолитную железобетонную фундаментную плиту;

4) произвести поэлементный демонтаж конструкций здания литер «Б» без нанесения механических повреждений (вреда) отдельным конструктивным элементам (фундаменту, наружной и внутренней отделке конструкций), сетям и системам инженерно-технического обеспечения (отоплению, электропроводке, вентиляции, системе кондиционирования воздуха и автоматической системе пожарной сигнализации) технически невозможно, о чем свидетельствует перечень ремонтно-восстановительных и реконструктивных работ, связанных с сохранением здания литер «А», «а», а именно:

- отключение здания литер «А», «а» от систем инженерно-технического обеспечения в виде электроснабжения и отопления, а также отключение противопожарной системы и системы вентиляции и кондиционирования воздуха на время производства работ по демонтажу здания литер «Б» (ввиду того, что к указанным системам инженерно-технического обеспечения присоединены системы инженерно-технического обеспечения здания литер «Б»);
- производство реконструкции сетей и систем инженерно-технического обеспечения: отопления, электроснабжения, вентиляции, кондиционирования воздуха и автоматической системы пожарной сигнализации;
- демонтаж внутренней отделки помещений (покрытия полов и конструкций потолков) с целью обеспечения доступа к сетям и системам инженерно-технического обеспечения;

– восстановление внутренней отделки помещений (покрытия полов и конструкций потолков) после производства работ, связанных с реконструкцией к сетей и систем инженерно-технического обеспечения;

– восстановление фундамента здания литер «А», «а», использованного в качестве несъемной опалубки для устройства фундамента здания литер «Б» по оси «В» (демонтаж плитного фундамента здания литер «Б» приведет к повреждению фундамента здания литер «А», «а»);

– восстановление отмостки здания вдоль его южного фасада (вдоль фасада, к которому пристроено здание литер «Б»);

– восстановление наружной отделки (штукатурный слой, декоративные элементы, лепнину, окрасочный слой) южного фасада здания (фасад, к которому пристроено здание литер «Б»);

5) ликвидация здания литер «Б» путем его демонтажа приведет к снижению общего количества посадочных мест в сообщающихся обеденных залах зданий со 151-го до 93-х, то есть к снижению мощности действующего предприятия питания, с сохранением его целевого и функционального назначения после завершения ремонтно-восстановительных реконструктивных работ

б) демонтаж части здания литер «Б» с целью приведения его в границы земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305009:2 приведет к нарушению его геометрической неизменяемости и потере пространственной устойчивости каркаса, то есть к полной утере несущей способности здания.

Приведенные выводы экспертов, не оспоренные и не опровергнутые участвующими в деле лицами, свидетельствуют о наличии принципиальной возможности восстановления положения, существовавшего до допущенного обществом нарушения, а именно приведения здания литер «А», «а» в первоначальное состояние путем сноса (демонтажа) пристройки литер «Б».

При этом возможность повреждения здания литер «А», «а» и необходимость производства комплекса ремонтно-восстановительных работ не препятствуют удовлетворению соответствующего требования администрации, поскольку именно общество как лицо, осуществившее самовольное строительство (реконструкцию), несет риск наступления соответствующих неблагоприятных последствий.

Суд отклоняет заявление общества о применении исковой давности к требованию администрации о сносе пристройки литер «Б».

В силу статей 208, 304 и 305 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник или иное лицо, владеющее имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. На такое требование исковая давность не распространяется (пункт 6 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», пункт 49 постановления № 10/22).

В ситуации, когда имущество находится у законного владельца (в данном случае у общества на основании договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305009:1018), оно из владения собственника (муниципального образования г. Краснодар в лице администрации) не выбывает, так как собственник сохраняет контроль над ним и имеет возможность получить обратно без обращения в суд (пункт 3 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения»). При сохранении такого владения администрацией (собственником) требования о защите ее нарушенных прав не могут быть квалифицированы как виндикационные, поэтому исковая давность к ним неприменима (статья 208 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Утрата публично-правовым образованием владения земельным участком могла произойти только в случае незаконного занятия земельного участка ответчиком, что не имело место в данном случае.

Аналогичный правовой подход отражен в постановлениях Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 30.10.2014 по делу № А32-37249/2013, от 18.11.2014 по делу № А32-30365/2012 и от 19.03.2015 по делу № А32-10908/2013.

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

На основании изложенного требование администрации о сносе пристройки литер «Б» с предоставлением истцу права исполнить решение суда в случае его неисполнения ответчиком подлежит удовлетворению.

Вместе с тем, суд полагает необходимым отметить, что вопрос о конкретных способах ликвидации пристройки литер «Б» (снос, демонтаж, их способы) должен решаться на стадии исполнения решения суда.

При этом суд обращает внимание участвующих в деле лиц на необходимость действовать при исполнении настоящего решения добросовестно и разумно, не допуская несоразмерного вреда зданию литер «А», «а» и прилегающей территории, а также злоупотребление правом в любой форме.

Учитывая изложенное, выводы экспертов о соответствии (несоответствии) пристройки литер «Б» обязательным нормативным требованиям правового значения не имеют.

Аналогичный правовой подход отражен в постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13.10.2016 по делу № А32-4336/2015.

Суд полагает не подлежащим удовлетворению требование администрации о внесении в ЕГРП записи о прекращении права собственности общества на здание литер «Б», поскольку, во-первых, суд не вправе подменять орган исполнительной власти, уполномоченный осуществлять регистрационные действия (Управление Росреестра по Краснодарскому краю), а во-вторых, такое требование является избыточным, так как решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку (пункт 23 постановления № 10/22).

В соответствии со статьей 110 АПК РФ с общества в доход федерального бюджета надлежит взыскать 6 000 рублей государственной пошлины, подлежащей уплате за рассмотрений требования неимущественного характера (о сносе самовольной постройки), от уплаты которой освобождена администрация.

Руководствуясь ст. ст. 110, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении ходатайства ответчика об отложении судебного разбирательства отказать.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Финансы. Экономика. Строительство.» (ОГРН/ИНН: 1082310010551/2310131504) снести самовольно возведенное строение - одноэтажный капитальный объект литер «Б», площадью застройки 108 кв.м, общей площадью 92,5 кв.м, кадастровый номер 23:43:0305009:1020, расположенный по ул. Гимназической, 36/3 в Центральном внутригородском округе города Краснодара частично на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0305009:2, частично на земельном участке с кадастровым номером

23:43:0305009:1018 в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу.

В случае неисполнения обществом с ограниченной ответственностью «Финансы. Экономика. Строительство.» (ОГРН/ИНН: 1082310010551/2310131504) настоящего решения в указанный выше срок предоставить администрации муниципального образования город Краснодар право совершить указанные выше действия за счет общества с ограниченной ответственностью «Финансы. Экономика. Строительство.» со взысканием с него необходимых расходов.

В остальной части в удовлетворении иска отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Финансы. Экономика. Строительство.» (ОГРН/ИНН: 1082310010551/2310131504) в доход федерального бюджета 6 000 рублей государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения через суд, вынесший решение, а также в кассационном порядке в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев с даты вступления решения по делу в законную силу через суд, вынесший решение, при условии, что решение было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

А.В. Тамахин