



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-29412/2018

Резолютивная часть решения оглашена 13 марта 2019 года, решение в полном объеме изготовлено 20 марта 2019 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

Администрации муниципального образования город-курорт Геленджик (ИНН 2304026276 ОГРН 1022300777840)

к обществу с ограниченной ответственностью «БизнесКонтур» (ИНН 2302055017 ОГРН 1072302001199),

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (ИНН 2309090540 ОГРН 1042304982510), общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Тройка» (ИНН 2304035104 ОГРН 1032301872668), общество с ограниченной ответственностью «Радуга» (ИНН 2310050510 ОГРН 1022301601365),

о расторжении договора аренды земельного участка, признании отсутствующим права собственности,

при участии: от истца- не явился, извещен, от ответчика- представитель по доверенности Бутенко М.М., от третьих лиц- не явились. извещены,

У С Т А Н О В И Л:

Администрация муниципального образования город-курорт Геленджик обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «БизнесКонтур» о расторжении договора аренды земельного участка, признании отсутствующим права собственности.

Ответчиком обеспечена явка представителя в судебное заседание.

Ответчиком в материалы дела представлен отзыв, согласно которому ООО «БизнесКонтур» возражает относительно заявленных исковых требований в полном объеме.

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

На основании Постановления главы города-курорта Геленджик от 15.11.2001 №1295/1 «О предоставлении ООО «Тройка» в аренду земельных участков для эксплуатации существующих гостиничных корпусов в районе Голубой бухты г. Геленджика» между исполнительным комитетом города-курорта Геленджик и обществом с ограниченной ответственностью «Тройка» заключен договор аренды земельного участка площадью 10 000 кв. метров с кадастровым номером 23:40:0405026:2 по ул. Пограничной, б/н в г. Геленджике, от 23.12.2002 №432-02, сроком на 49 лет, до 15.11.2050.

В соответствии с подпунктами 4.1.6-4.1.7 указанного договора арендатор обязан использовать земельный участок в соответствии с целью его предоставления, а также содержать земельный участок в должном санитарном порядке и чистоте, в том числе прилегающую к нему территорию.

Соглашением от 12.04.2003 права и обязанности арендатора по вышеуказанному договору переданы от ООО «Тройка» к ООО «Радуга».

Дополнительным соглашением от 02.09.2003 №665 договору аренды от 23.12.2002 №732-02 присвоен номер 4000000665.

На основании заключения Управления архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город-курорт Геленджик от 23.03.2007 №337 земельному участку с кадастровым номером 23:40:0405026:2 присвоен адрес: г. Геленджик, ул. Просторная, 39.

Постановлением главы Администрации муниципального образования город-курорт Геленджик от 02.07.2007 №1115 «Об изменении видов разрешенного использования земельных участков» вид целевого использования спорного земельного участка изменен с установленного «для эксплуатации существующих гостиничных корпусов» на испрашиваемый «для размещения двух многоквартирных домов».

К договору аренды от 23.12.2002 №4000000665 заключено дополнительно соглашение от 05.10.2007.

Соглашением от 17.01.2008 права и обязанности арендатора переданы от ООО «Радуга» к ООО «БизнесКонтур».

Подпунктом 3.2.5 договора от 23.12.2002 №4000000665 установлено, что арендодатель вправе в одностороннем порядке принимать решение о досрочном расторжении договора при существенных нарушениях арендатором условий договора аренды, одним из которых, в том числе, является использование земельного участка не по целевому назначению и неиспользованию земельного участка в течение одного года.

В ходе осуществления мониторинга за соблюдением условий заключенных на территории муниципального образования город-курорт Геленджик договоров аренды земельных участков, сотрудниками управления имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Геленджик (далее - управление имущественных отношений) неоднократно выявлены факты не освоения земельного участка площадью 10 000 кв. метров с кадастровым номером 23:40:0405026:2, о чем ООО «БизнесКонтур» сообщено письмами от 13.04.2015 №51-1144/15-01-38, от 20.07.2015 №51-2510/15-01-38, от 21.01.2016 №51-89/16-01-3 8.

Указанными выше письмами управления имущественных отношений ООО «БизнесКонтур» предложено обратиться в Администрацию муниципального образования город-курорт Геленджик по вопросу получения разрешительной документации и приступить к освоению арендуемого земельного участка; осуществить работы по наведению санитарного порядка на земельном участке, ввиду наличия жалоб со стороны жителей микрорайона «Голубая бухта» в г. Геленджике.

Вместе с тем, со стороны ответчика действий, направленных на исполнение требований истца, не последовало.

21.04.2016 административной комиссией муниципального образования город-курорт Геленджик вынесено Постановление о привлечении ООО «БизнесКонтур» к административному наказанию по факту нарушения подпункта 3.2 части 3 Закона Краснодарского края от 23.07.2003 №608-КЗ «Об административных правонарушениях», выразившегося в захлавлении земельного участка по ул. Просторной, 39 в г. Геленджике и прилегающей к нему территории бытовым и строительным мусором (постановление от 28.04.2016 №290).

15.05.2018 сотрудниками Администрации муниципального образования город-курорт Геленджик повторно осуществлен комиссионный выезд на земельный участок площадью 10 000 кв. метров с кадастровым номером 23:40:0405026:2, по результатам

которого изложенные выше факты не освоения также нашли свое подтверждение. Меры по исполнению ранее направленных писем управления имущественных отношений ООО «БизнесКонтур» не приняты.

С учетом изложенного, использование земельного участка по ул. Просторной, 39 в г. Геленджике, в соответствии с целью его предоставления, не осуществляется более 16 лет.

Кроме того, согласно материалам искового заявления, на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0405026:2 расположены следующие разрушенные объекты, не обладающие свойствами объектов гражданских прав: спальный корпус №8 с кадастровым номером 23:40:0405001:220 площадью 607,6 кв. метра; здание лечебного корпуса №34 с кадастровым номером 23:40:0405001:221 площадью 522 кв. метра, принадлежащие ответчику на праве собственности с 26.10.2007.

Нахождение на земельном участке по ул. Просторной, 39 в г. Геленджике фактически разрушенных бывших зданий лечебного и спального корпусов подтверждается прилагаемыми к настоящему исковому заявлению фотоматериалами.

Истец полагает, что наличие в данных Единого государственного реестра недвижимости записей о праве собственности ответчика на указанные несуществующие объекты не имеет правового обоснования.

Письмом Управления имущественных отношений от 17.05.2018 №51-1025/18-01-14 ответчику предложено в добровольном порядке подписать соглашение от 16.05.2018 о расторжении договора аренды от 23.12.2002 №4000000665.

Данное письмо получено ООО «БизнесКонтур» 14.06.2018, что подтверждается соответствующей распечаткой с официального сайта ФГУП «Почта России».

Между тем, 17.09.2010 за муниципальным образованием город-курорт Геленджик зарегистрировано право собственности на спорный земельный участок с кадастровым номером 23:40:0405026:2.

Указанные выше обстоятельства послужили истцу основанием для обращения в арбитражный суд с требованием расторгнуть договор аренды земельного участка с кадастровым номером 23:40:0405026:2 площадью 10 000 кв. метров, расположенного по адресу: г. Геленджик, ул. Просторная, 39, от 23.12.2002 №4000000665; признать отсутствующим право собственности Общества с ограниченной ответственностью «БизнесКонтур» на спальный корпус №8 литер Щ1 площадью 607,6 кв. метра, имеющий кадастровый номер 23:40:0405001:220, расположенный по адресу: г. Геленджик, ул.

Просторная, 39, о чем в данные Единого государственного реестра недвижимости внесена запись от 26.10.2007 №23-23-12/057/2007-229; признать отсутствующим право собственности общества с ограниченной ответственностью «БизнесКонтур» на здание лечебного корпуса №34 литер А2 площадью 522 кв. метра, имеющее кадастровый номер 23:40:0405001:221, расположенное по адресу: г. Геленджик, ул. Просторная, 39, о чем в данные Единого государственного реестра недвижимости внесена запись от 26.10.2007 №23-23-12/057/2007-227.

Суд, принимая решение, руководствуется следующим.

Относительно заявленного ООО «БизнесКонтур» ходатайства об оставлении искового заявления без рассмотрения суд отмечает следующее.

В силу пункта 2 части 1 статьи 148 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если после его принятия к производству установит, что истцом не соблюден претензионный или иной досудебный порядок урегулирования спора с ответчиком, если это предусмотрено федеральным законом или договором.

Согласно части 5 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, спор, возникающий из гражданских правоотношений, может быть передан на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии (требования), если иные срок и (или) порядок не установлены законом либо договором, за исключением дел об установлении фактов, имеющих юридическое значение, дел о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок или права на исполнение судебного акта в разумный срок, дел о несостоятельности (банкротстве), дел по корпоративным спорам, дел о защите прав и законных интересов группы лиц, дел о досрочном прекращении правовой охраны товарного знака вследствие его неиспользования, дел об оспаривании решений третейских судов. Экономические споры, возникающие из административных и иных публичных правоотношений, могут быть переданы на разрешение арбитражного суда после соблюдения досудебного порядка урегулирования спора, если он установлен федеральным законом.

Суд отмечает, что под претензионным или иным досудебным порядком урегулирования спора понимается одна из форм защиты гражданских прав, которая заключается в попытке урегулирования спорных вопросов непосредственно между

предполагаемыми кредитором и должником по данному конкретному обязательству до передачи дела в арбитражный суд.

Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок (пункт 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Истцом в обоснование заявленных требований представлено претензионное письмо от 13.04.2015 № 51-1144/15-01-38, согласно которому ООО «БизнесКонтур» предложено в десятидневный срок с момента получения претензии устранить нарушения земельного законодательства, а в случае неустранения добровольно подписать соглашение о расторжении договора аренды от 23.12.2002 № 4000000665.

Из буквального содержания представленной претензии следует, что представленная претензия содержит четкое и однозначное требование (предложение) расторгнуть договор аренды.

На основании вышеизложенного, доводы ответчика в указанной части подлежат отклонению, как необоснованные.

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

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

Согласно пункту 1 статьи 422 Гражданского кодекса договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Статьей 608 Гражданского кодекса предусмотрено, что право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. В статье 22 Земельного кодекса Российской Федерации закреплено, что земельные участки могут быть предоставлены в аренду их собственниками.

В соответствии с пунктом 1 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации в действовавшей на момент заключения договора аренды редакции, сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику.

Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (статья 608 Гражданского кодекса).

На основании Постановления главы города-курорта Геленджик от 15.11.2001 №1295/1 «О предоставлении ООО «Тройка» в аренду земельных участков для эксплуатации существующих гостиничных корпусов в районе Голубой бухты г. Геленджика» между исполнительным комитетом города-курорта Геленджик и обществом с ограниченной ответственностью «Тройка» заключен договор аренды земельного участка площадью 10 000 кв. метров с кадастровым номером 23:40:0405026:2 по ул. Пограничной, б/н в г. Геленджике, от 23.12.2002 №432-02, сроком на 49 лет, до 15.11.2050.

В соответствии с подпунктами 4.1.6-4.1.7 указанного договора арендатор обязан использовать земельный участок в соответствии с целью его предоставления, а также содержать земельный участок в должном санитарном порядке и чистоте, в том числе прилегающую к нему территорию.

Соглашением от 12.04.2003 права и обязанности арендатора по вышеуказанному договору переданы от ООО «Тройка» к ООО «Радуга».

Дополнительным соглашением от 02.09.2003 №665 договору аренды от 23.12.2002 №732-02 присвоен номер 4000000665.

На основании заключения Управления архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город-курорт Геленджик от 23.03.2007 №337 земельному участку с кадастровым номером 23:40:0405026:2 присвоен адрес: г. Геленджик, ул. Просторная, 39.

Постановлением главы Администрации муниципального образования город-курорт Геленджик от 02.07.2007 №1115 «Об изменении видов разрешенного использования земельных участков» вид целевого использования спорного земельного участка изменен с установленного «для эксплуатации существующих гостиничных корпусов» на испрашиваемый «для размещения двух многоквартирных домов».

К договору аренды от 23.12.2002 №4000000665 заключено дополнительно соглашение от 05.10.2007.

Соглашением от 17.01.2008 права и обязанности арендатора переданы от ООО «Радуга» к ООО «БизнесКонтур».

Судом к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные иски, привлечены бывшие арендаторы земельного участка с кадастровым номером 23:40:0405026:2 общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Тройка», общество с ограниченной ответственностью «Радуга».

Согласно Выписке из ЕГРП от 22.01.2019 № 23/153/004/2019-1174, земельный участок с кадастровым номером 23:40:0405026:2, принадлежит на праве собственности муниципальному образованию город-курорт Геленджик (дата государственной регистрации права 17.09.2010 № 23-23-12/106/2010-124); в отношении земельного участка зарегистрировано право аренды ООО «БизнесКонтур» (дата государственной регистрации права 08.05.2003 № 23-01.12-9.2003-76).

Между тем, материалами настоящего дела, в том числе текстом договора аренды подтвержден факт нахождения спорного участка в границах 2-ой зоны санитарной охраны курорта Геленджика.

Суд, применив к спорным правоотношениям нормы права в редакциях, действовавших на момент заключения договора, отметил, что статьей 17 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что в федеральной собственности находятся, в частности, земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами. К числу земель особо охраняемых природных территорий отнесены земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов (пункт 1 статьи 95 Земельного кодекса в действовавшей на момент заключения договора аренды редакции).

Курортом, согласно пункту 5 статьи 31, пункту 4 статьи 32 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и статье 1, пункту 2 статьи 16 Федерального закона от 23.02.1995 № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» (в действовавших на момент заключения договора аренды редакциях), является освоенная и используемая в лечебно-профилактических целях особо охраняемая природная территория, располагающая природными лечебными ресурсами и необходимыми для их эксплуатации зданиями и сооружениями, включая объекты инфраструктуры. Границы и режим округов санитарной

(горно-санитарной) охраны, установленные для лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения, утверждаются Правительством Российской Федерации.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.04.1996 № 591-р, принятым в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 06.07.1994 № 1470 «О природных ресурсах побережий Черного и Азовского морей», Федеральными законами «Об особо охраняемых природных территориях» и «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах», курорты и рекреационные зоны в границах округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов г. Анапы, г. Геленджика и г. Сочи признаны особо охраняемыми природными территориями, имеющими федеральное значение.

Федеральным законом от 03.12.2008 № 244-ФЗ «О передаче земельных участков, находящихся в границах курортов федерального значения, в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность, об отнесении указанных земельных участков к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и о внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» (далее - Закон № 244-ФЗ) часть земельных участков, находившихся в границах курортов федерального значения и относившихся к федеральной собственности, отнесена к муниципальной собственности.

Таким образом, до вступления в силу Закона № 244-ФЗ администрация не обладала полномочиями по распоряжению земельными участками, находившимися в границах курорта федерального значения и относившимися к федеральной собственности в силу прямого указания норм действовавшего законодательства, что свидетельствует о ничтожности договора аренды.

Исходя из вышеизложенного, администрация города-курорта Геленджика не имела права на предоставление земельного участка в аренду.

Таким образом, договор аренды земельного участка от 23.12.2002 № 4000000665 в силу ст. ст. 167, 168 Гражданского кодекса РФ является недействительной (ничтожной) сделкой.

Указанная правовая позиция корреспондирует сложившейся судебной практике (Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.11.2016 № Ф08-8270/2016 по делу № А32-19914/2015; Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 08.02.2019 N Ф08-11782/2018 по делу № А32-9181/2017;

Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 14.06.2011 по делу № А32-25149/2010).

При этом, суд отмечает, что осуществление сделок по переходу права аренды в отношении данного земельного участка не может устранить правовые пороки договора аренды земельного участка от 23.12.2002 № 4000000665.

С учетом того, что ничтожный договор не может быть расторгнут в судебном порядке, приведенные и другие собранные по делу доказательства в своей совокупности достаточны для вывода о необоснованности заявленных исковых требований в части требования о расторжении договора аренды земельного участка.

Относительно требования Администрации муниципального образования город-курорт Геленджик о признании отсутствующим права собственности суд отмечает следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимость и сделок с ней.

В силу пункта 1 статьи 235 Гражданского кодекса одним из оснований прекращения права собственности на вещь является гибель или уничтожение этого имущества.

Согласно ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

Из системного толкования приведенных положений законодательства следует, что в случае утраты недвижимостью свойств объекта гражданских прав, исключающей возможность его использования в соответствии с первоначальным назначением, запись о праве собственности на это имущество не может быть сохранена в реестре по причине ее недостоверности.

Согласно Выписке из ЕГРН от 19.07.2018 № 23/001/096/2018-2561, здание спального корпуса № 8 с кадастровым номером 23:40:0405001:220, расположенное по

адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Просторная, д. 39, принадлежит на праве собственности ООО «БизнесКонтур».

Согласно Выписке из ЕГРН от 20.07.2018 № 23/001/096/2018-2575, здание спального корпуса № 34 с кадастровым номером 23:40:0405001:221, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Просторная, д. 39, принадлежит на праве собственности ООО «БизнесКонтур».

В соответствии с абзацем 4 пункта 52 совместного 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» в случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 02.10.2018 производство по делу приостановлено, назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено Научно-производственному предприятию обществу с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза», эксперту Даниеляну Сурену Артуровичу, Данилову Михаилу Илларионовичу.

На разрешение экспертов поставлены следующие вопросы:

1. Определить в границах какого земельного участка расположены спорные объекты- спальный корпус №8 литер Щ1 площадью 607,6 кв. метра, имеющий кадастровый номер 23:40:0405001:220, расположенный по адресу: г. Геленджик, ул. Просторная, 39; здание лечебного корпуса №34 литер А2 площадью 522 кв. метра, имеющее кадастровый номер 23:40:0405001:221, расположенное по адресу: г. Геленджик, ул. Просторная, 39?

2. Определить являются ли спорные объекты объектами капитального строительства с учетом их фактического состояния?

3. Возможно ли восстановление спорных объектов до степени их пригодности к хозяйственному использованию в качестве зданий?

В материалы дела поступило экспертное заключение от 14.02.2019 № 217/16.1, согласно которому экспертами Научно-производственного предприятия общества с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза» Даниеляном Суреном Артуровичем, Даниловым Михаилом Илларионовичем сделаны следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, эксперты установили, что в процессе проведения экспертного осмотра, был выполнен комплекс геодезических измерений по координированию внешних контуров здания спального корпуса №8 литер «под/Щ1, Щ1», общей площадью 607,6 кв.м. (кадастровый номер 23:40:0405001:220) и здания лечебного корпуса литер «А2, а, а1, а2», общей площадью 522 кв.м. (кадастровый номер 23:40:0405001:221) с целью установления их месторасположения. По результатам сравнения измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости, установлено, что здание спального корпуса №8 здание лечебного корпуса №34, расположены в границах земельного участка с кадастровым номером 23:40:0405026:2, площадью 10 000 кв.м, по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Просторная, 39.

Схема расположения здания спального корпуса №8 и здания лечебного корпуса №34 в границах земельного участка с к/н 23:40:0405026:2 по ул. Просторная,39 в г. Геленджике показана на рис. 3 стр. 15 настоящего заключения.

При ответе на второй вопрос эксперты пришли к выводу о том, что здание спального корпуса №8 литер «под/Щ1, Щ1» и здание лечебного корпуса №34 литер «А2, а, а1, а2», расположенные по адресу: г. Геленджик, ул. Просторная, 39, в соответствии с требованиями п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, письмом Минрегионразвития РФ от 04.12.2009 г. № 18863-ОС/Д17, а также п.п. 3.1, 3.2, 10.1 и прил. А (обязательное) ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения», являются объектами капитального строительства с учетом их фактически существующего недопустимого технического состояния, определенного в соответствии с требованиями СП 13-102-2003 и ВСН 53-86(р).

Отвечая на третий вопрос, экспертами установлено, что здание спального корпуса №8 литер «под/Щ1, Щ1» и здание лечебного корпуса №34 литер «А2, а, а1, а2», расположенные по адресу: г. Геленджик, ул. Просторная, 39, в соответствии с действующими требованиями СП 13-102-2003 и ВСН 53-86(р), находятся в недопустимом состоянии - категория технического состояния строительных конструкций или здания и

сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций). То есть, нормативные требования СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», устанавливающие наличие технической возможности восстановления зданий и сооружений, находящихся в недопустимом состоянии, до степени их пригодности к хозяйственному использованию в качестве зданий и сооружений.

При этом, необходимо отметить, что в целях выполнения страховочных мероприятий и усиления конструкций здания спального корпуса №8 и здания лечебного корпуса №34, необходима разработка комплекта проектной документации по усилению конструкций.

С учетом выводов судебной экспертизы, спальный корпус №8 с кадастровым номером 23:40:0405001:220 площадью 607,6 кв.м и здание лечебного корпуса №34 с кадастровым номером 23:40:0405001:221 площадью 522 кв.м не утратили признаков недвижимого имущества и находятся в состоянии, позволяющем их восстановление до степени их пригодности к хозяйственному использованию в качестве зданий и сооружений.

Суд указывает, что способ защиты гражданских прав должен соответствовать содержанию нарушенного права и характеру нарушения.

Выбор ненадлежащего способа защиты является основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований.

На основании изложенного, заявленные требования администрации не подлежат удовлетворению, так как их удовлетворение не восстановит прав муниципального образования ни как субъекта муниципального контроля, ни как собственника земельного участка под самовольным строением, так как не приведет к освобождению соответствующего земельного участка.

При этом, иск о признании права отсутствующим является исключительным способом защиты, применяемым тогда, когда иные способы защиты невозможно реализовать. С учетом установления судом необоснованности заявленных требований, у Администрации муниципального образования город-курорт Геленджик отсутствуют препятствия к защите своих прав надлежащим способом, в том числе путем обращения в

суд с иском о сносе самовольной постройки в порядке ст. 222 ГК РФ, с учетом выводов суда по настоящему делу.

Таким образом, приведенные и другие собранные по делу доказательства, достаточны для вывода о необоснованности заявленных исковых требований.

Кроме того, суд отмечает, что определением Арбитражного суда Краснодарского края от 08.08.2018 приняты обеспечительные меры: запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю осуществлять действия по регистрации перехода прав на право аренды земельного участка с кадастровым номером 23:40:0405026:2 площадью 10 000 кв. метров, расположенного по адресу: г. Геленджик, ул. Просторная, 39.

Согласно п. 25 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 55 от 12.10.2006 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер» исходя из части 5 статьи 96 АПК РФ, в случае отказа в удовлетворении иска, оставления иска без рассмотрения, прекращения производства по делу обеспечительные меры сохраняют свое действие до вступления в законную силу соответствующего судебного акта. В связи с этим арбитражный суд вправе указать на отмену обеспечительных мер в названных судебных актах либо после их вступления в силу по ходатайству лица, участвующего в деле, вынести определение об отмене обеспечительных мер.

Расходы на проведение судебной экспертизы, понесенные ответчиком по делу относятся на истца, как на неправую сторону.

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Краснодарского края от 08.08.2018 отменить.

Взыскать с муниципального образования город-курорт Геленджик в лице администрации (ИНН 2304026276 ОГРН 1022300777840), за счет казны муниципального образования город-курорт Геленджик, в пользу общества с ограниченной ответственностью «БизнесКонтур» (ИНН 2302055017 ОГРН 1072302001199) расходы на оплату стоимости проведения судебной экспертизы в размере 74 200 руб.

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении одного месяца со дня

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

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

Судья

А.В. Николаев