



Арбитражный суд Краснодарского края
350063, г. Краснодар, ул. Постовая, 32,
<http://krasnodar.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Краснодар
05 августа 2019 г.

Дело № А32- 23946/2018

Резолютивная часть решения объявлена 25 июля 2019 г.
Решение в полном объеме изготовлено 05 августа 2019 г.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Язвенко В.А. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Педько Л.О., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Администрации г. Сочи (далее – Истец) к ООО «Вельд», г. Сочи (далее – Ответчик) при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Даниленко Е.Е., Департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи, Управления Росреестра по Краснодарскому краю, о сносе самовольно возведенного строения,

при участии:
от истца: не явился
от ответчика: Семенова М.С., по доверенности
от третьих лиц:
Даниленко Е.Е.– Парнюгин Я.И., по доверенности
Департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи – не явился
Управления Росреестра по Краснодарскому краю – не явился

УСТАНОВИЛ:

Администрация города Сочи обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к ООО «Вельд» об освобождении самовольно занятого земельного участка путем демонтажа (сноса) построек – гараж, количество этажей: 1, общей площадью 238 кв.м. с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2687; гараж, количество этажей: 1, общей площадью 120 кв.м. с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2688; гараж, количество этажей: 1, общей площадью 38 кв.м. с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2686, расположенные на земельном участке площадью 2000 кв.м. с кадастровым номером 23:49:0301011:123 и на земельном участке площадью 1100 кв.м. с кадастровым номером 23:49:0301011:7 по адресу: город Сочи, Хостинский район, ул. Я. Фабрициуса; аннулировании записей о государственной

регистрации права в ЕГРП на данные объекты; а также об обращении решения суда к немедленному исполнению.

Также истец просит в случае неисполнения решения суда о сносе самовольной постройки в установленный Федеральным законом от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" двухмесячный срок со дня возбуждения исполнительного производства, переложить обязанность по исполнению решения суда с ответчика на истца, предоставив администрации право привлечь иную (стороннюю) организацию для осуществления фактического сноса самовольно возведенного объекта за счет собственных средств данной организации с последующим взысканием расходов с ответчика в пользу понесенных организацией расходов.

Определения Арбитражного суда Краснодарского края от 29.08.2018, 07.11.2018, 06.02.2019 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Даниленко Елена Евгеньевна, Управление Росреестра по Краснодарскому краю, Департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи соответственно.

В обоснование своих требований Истец ссылается на то, что спорные объекты – гаражи, расположенные в границах двух земельных участков, в том числе участка с кадастровым номером 23:49:0301011:7 и 23:49:0301011:123, обладают признаками самовольной постройки и подлежат сносу, поскольку разрешение на их строительство или иных разрешительных документов для их размещения не выдавалось, при их строительстве не соблюдены минимальные отступы от границ земельного участка, апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17.03.2016 по делу № 33-2560/2016 постановление администрации города Сочи от 27.04.2011 № 767 о передаче в аренду земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301011:123 признано незаконным, договор аренды от 09.06.2011 на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0301011:123, заключенный между муниципальным образованием город-курорт Сочи и Жерлицыным Г.В., и договор уступки прав и обязанностей по данному договору аренды ООО «Вельд» признаны недействительными. Кроме того, гараж с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2686 препятствует свободному доступу к объектам недвижимости третьих лиц, так как расположен в границах установленного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301011:123 сервитута.

Ответчик с исковыми требованиями не согласен по основаниям, изложенным в представленном отзыве на иск и дополнениях к нему. Ответчик полагает, что каждое из спорных строений расположено на земельном участке, предоставленном ответчику на момент возведения спорных строений на законном основании, земельный участок используется ответчиком в соответствии с видом разрешенного использования, ответчиком зарегистрировано в установленном порядке право собственности на каждый из спорных объектов, разрешения на строительство для возведения спорных строений не требовалось, поскольку они являются вспомогательными по отношению к основному зданию мастерской. Объект не может быть признан самовольной постройкой, если участок был предоставлен в установленном порядке и регистрация права на объект осуществлена до признания договора аренды участка недействительным. Сервитут был установлен соглашением от 20.02.2017, тогда как право собственности на гараж с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2686 зарегистрировано ранее – 01.03.2016. Таким образом, установленным сервитутом ущемляется право собственности ответчика на правомерно возведенный и зарегистрированный объект недвижимости.

Третье лицо Даниленко Е.Е. поддерживает исковые требования по основаниям, изложенным в отзыве и дополнениях к нему. Обращает внимание на то, что определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17.03.2016 по делу № 33-2560/2016 договор аренды от 09.06.2011 на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0301011:123 признан ничтожной сделкой, что в силу п.1 ст.167 ГК РФ

влечет ее недействительность с момента ее совершения. Полагает, что действия ответчика по самовольному уничтожению дороги общего пользования и строительству во время судебного разбирательства гаража с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2686, а также обращение в Управление Росреестра по Краснодарскому краю с заявлением о государственной регистрации права собственности на данный объект являются злоупотреблением правом со стороны ответчика.

Третье лицо Управление Росреестра по Краснодарскому краю в отзыве на иск пояснило, что регистрирующий орган не формирует правоустанавливающие документы, не участвует в правоотношениях лиц, связанных с приобретением ими прав на объекты недвижимости. Он от имени государства признает и подтверждает результат гражданских правоотношений в сфере оборота недвижимого имущества. В случае удовлетворения судом требований о признании права отсутствующим регистрирующий орган внесет соответствующие изменения в ЕГРН.

Представитель Ответчика в судебном заседании возражал против заявленных истцом требований.

Представители истца, третьих лиц Даниленко Е.Е., администрации города Сочи, Управления Росреестра по Краснодарскому краю, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в суд не явились.

В судебном заседании 18.07.2019 объявлялся перерыв до 11 час. 30 мин. 25.07.2019, по окончании которого судебное заседание продолжено с участием представителя ответчика и третьего лица Даниленко Е.Е.

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 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Российской Федерации).

В силу абз. 2 п. 13 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.12.2013 N 99 «О процессуальных сроках» если продолжение судебного заседания назначено на иную календарную дату, арбитражный суд не позднее следующего дня размещает в информационном сервисе «Календарь судебных заседаний» на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информацию о времени и месте продолжения судебного заседания.

Таким образом, с учетом положений части 6 статьи 121 АПК РФ и размещения такой информации на официальном сайте арбитражного суда, суд полагает участников процесса извещенными надлежащим образом о дате, времени и месте продолжения судебного заседания с учетом правил статей 122, 123 Кодекса.

Представитель ответчика в судебном заседании после перерыва возражал против заявленных истцом требований, заявил о пропуске срока исковой давности по части объектов.

Представитель Даниленко Е.Е. поддержал исковые требования, заявил ходатайство об отложении судебного разбирательства для ознакомления с представленными истцом документами, а также о вызове для опроса эксперта, проводившего дополнительную экспертизу по делу.

Рассмотрев ходатайства третьего лица об отложении судебного разбирательства и о вызове эксперта, суд полагает их не подлежащими удовлетворению исходя из следующего.

Реализация гарантированного статьей 46 (часть 1) Конституции Российской Федерации права на судебную защиту предполагает как правильное, так и своевременное рассмотрение и разрешение дела, на что указывается в статье 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, закрепляющей задачи и цели судопроизводства в арбитражных судах.

На основании пункта 5 статьи 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд может отложить судебное разбирательство, если признает, что оно не может быть рассмотрено в данном судебном заседании, в том числе вследствие неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, других участников арбитражного процесса, а также при удовлетворении ходатайства стороны об отложении судебного разбирательства в связи с необходимостью представления ею дополнительных доказательств, при совершении иных процессуальных действий.

Учитывая пределы рассмотрения искового заявления в суде первой инстанции, раскрытие лицами, участвующими в деле, доказательств по делу, а также принимая во внимание обязательные условия необходимые для отложения дела, предусмотренные Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, суд считает представленные в материалы дела документы необходимыми и достаточными для рассмотрения дела по существу и считает возможным рассмотреть исковое заявление в данном судебном заседании, в связи с чем, заявленное ходатайство третьего лица об отложении судебного разбирательства подлежит отклонению.

В соответствии с **частью 3 статьи 86** Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта оглашается в судебном заседании и исследуется наряду с другими доказательствами по делу. По ходатайству лица, участвующего в деле, или по инициативе арбитражного суда эксперт может быть вызван в судебное заседание. Таким образом, вопрос о необходимости вызова эксперта относится к компетенции суда, разрешающего дело, и является его правом, а не обязанностью, которое он может реализовать в случае, если с учетом всех обстоятельств дела придет к выводу о необходимости осуществления такого процессуального действия для правильного разрешения спора.

Третье лицо не представило вопросов необходимых для раскрытия в судебном заседании экспертом. каких –либо иных оснований и неясности в представленном заключении суд не усмотрел, ввиду чего ходатайство подлежит отклонению за необоснованностью.

Исследовав документы и оценив в совокупности все представленные доказательства, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, муниципальному образованию город-курорт Сочи принадлежат на праве собственности следующие земельные участки:

- с кадастровым номером 23:49:0301011:123 площадью 2000 кв.м, расположенный по адресу: город Сочи, Хостинский район, ул. Я. Фабрициуса,16, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – мастерская автосервиса;

- с кадастровым номером 23:49:0301011:7 площадью 1100 кв.м, расположенный по адресу: город Сочи, Хостинский район, ул. Я. Фабрициуса, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – мастерская автосервиса, что подтверждается выписками из ЕГРН от 26.11.2018 (т.3 л.д.124-127, 132-135).

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0301011:7 площадью 1100 кв.м передан в пользование на условиях аренды ответчику для строительства мастерской по ремонту машин на срок с 01.01.1997 по 01.01.2046 по договору № 233 от 21.02.1997 (т.1 л.д.14-17).

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0301011:123 площадью 2000 кв.м был предоставлен во временное владение и пользование Жерлицыну Геннадию Вячеславовичу с видом разрешенного использования – автосервис на срок по 27.04.2060 по договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды № 490006837 от 09.06.2011 в соответствии с постановлением администрации города Сочи от 27.04.2011 № 767 (т.1 л.д.72-74).

В соответствии с договором уступки прав и обязательств арендатора от 28.04.2012 право аренды по договору № 490006837 от 09.06.2011 перешло к ответчику (т.1 л.д.75-76).

Апелляционным определением Краснодарского краевого суда от 17.03.2016 по делу № 33-2560/2016 постановление администрации города Сочи от 27.04.2011 № 767 признано незаконным, договор аренды от 09.06.2011 на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0301011:123, заключенный между муниципальным образованием город-курорт Сочи и Жерлицыным Г.В., и договор уступки прав и обязанностей по данному договору аренды ООО «Вельд» признаны недействительными (ничтожными) сделками, поскольку в нарушение закона земельный участок сформирован за счет территории общего пользования (дороги общего пользования), режим которой не может быть соблюден в условиях существования арендных отношений; установлена обязанность Управления Росреестра по Краснодарскому краю аннулировать записи о государственной регистрации вышеуказанного договора аренды и уступки прав по данному договору, и обязанность филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю снять с кадастрового учета земельный участок с кадастровым номером 23:49:0301011:123 (т.2 л.д.30-41).

Ответчик является собственником следующих объектов:

- нежилое здание мастерской с кадастровым (или условным) номером 23-23-19/066/2009-306, общей площадью 501 кв.м, расположенный по адресу: город Сочи, Хостинский район, ул. Я. Фабрициуса, д.16, что подтверждается копией свидетельства о государственной регистрации права от 25.05.2012 (т.1 л.д.91);

- нежилое здание – гараж с кадастровым номером 23:49:0301011:2686, общей площадью 38 кв.м, 2015 года постройки, расположенный по адресу: город Сочи, Хостинский район, ул. Я. Фабрициуса на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301011:123, что подтверждается копией свидетельства о государственной регистрации права от 01.03.2016 (т.1 л.д.111), выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости (т.3 л.д.120-123), копией дела правоустанавливающих документов (т.3 л.д.143-177);

- нежилое здание – гараж с кадастровым номером 23:49:0301011:2687, общей площадью 238 кв.м, 2006 года постройки, расположенный по адресу: город Сочи, Хостинский район, ул. Я. Фабрициуса на земельных участках с кадастровыми номерами 23:49:0301011:123 и 23:49:0301011:7, что подтверждается копией свидетельства о государственной регистрации права от 01.03.2016 (т.1 л.д.112), выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости (т.3 л.д.128-131), копией дела правоустанавливающих документов (т.3 л.д.178-212);

- нежилое здание – гараж с кадастровым номером 23:49:0301011:2688, общей площадью 120 кв.м, 2000 года постройки, расположенный по адресу: город Сочи, Хостинский район, ул. Я. Фабрициуса на земельных участках с кадастровыми номерами 23:49:0301011:123 и 23:49:0301011:7, что подтверждается копией свидетельства о государственной регистрации права от 01.03.2016 (т.1 л.д.113), выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости (т.3 л.д.136-139), копией дела правоустанавливающих документов (т.3 л.д.213-247).

Соглашением № 7 от 20.02.2017 муниципальное образование город-курорт Сочи предоставило Даниленко Елене Евгеньевне в целях организации прохода и проезда к земельному участку с кадастровым номером 23:49:0308002:3178 право ограниченного пользования земельным участком с кадастровым номером 23:49:0301011:123 общим размером обременений 231 кв.м на срок 10 лет (т.2 л.д.44-46).

В ходе осуществления муниципального земельного контроля на основании поручения заместителя Главы города Сочи, данного по результатам личного приема граждан от 21.12.2017 о возможности выполнения договора по частному сервитуту, ведущим специалистом отдела земельного контроля по Хостинскому району управления

муниципального земельного контроля администрации города Сочи произведен осмотр земельных участков с кадастровым номером 23:49:0301011:123 площадью 2000 кв.м и с кадастровым номером 23:49:0301011:7 площадью 1100 кв.м по адресу: город Сочи, Хостинский район, ул. Я. Фабрициуса. Согласно акту осмотра земельного участка от 15.05.2018 установлено, что фактически строения с кадастровыми номерами 23:49:0301011:2687, 23:49:0301011:2688, принадлежащие на праве собственности ответчику, расположены в границах двух земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0301011:123 и 23:49:0301011:7; строение с кадастровым номером 23:49:0301011:2686, принадлежащее на праве собственности ответчику, расположено в границах участка с кадастровым номером 23:49:0301011:123 (т.1 л.д.19-21).

Согласно заключению кадастрового инженера МУП г. Сочи «МИГ» от 05.03.2018 объект капитального строительства с кадастровым номером 23:49:0301011:2686 препятствует свободному доступу к объектам недвижимости, расположенным на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0308002:3178, находящимся в пользовании Даниленко Е.Е., ввиду того, что расположен в границах установленного на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0301011:123 сервитута (т.1 л.д.38-40).

Таким образом, истец считает, что поскольку разрешение на строительство спорных объектов не выдавалось, истец самовольно разместил объекты на земельном участке принадлежащем на праве собственности истцу, объекты подлежат сносу (демонтажу) ввиду самовольности их размещения. Кроме того, размещение объектов нарушает права и охраняемые интересы неопределенного круга лиц, поскольку установленными обстоятельствами по делу № 33-2560/2016, рассмотренному в Краснодарском краевом суде, установлен факт разрушения истцом дороги, проходившей к иным земельным участкам. Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в суд с настоящими исковыми требованиями.

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

В соответствии со статьей 215 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью. От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, указанные в статье 125 настоящего Кодекса.

В силу пункта 2 статьи 125 ГК РФ от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

В соответствии со статьей 11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Согласно пункту 26 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа отнесено, в том числе, осуществление земельного контроля за использованием земель городского округа.

Уставом города Сочи в пункте 26 статьи 8 определено, что к вопросам местного значения отнесено осуществление земельного контроля за использованием земель города Сочи. Непосредственное осуществление земельного контроля статьей 40 Устава города Сочи возложено на администрацию города Сочи.

Таким образом, в границах муниципального образования, независимо от целевого назначения земель, контроль за строительством движимых и недвижимых объектов, соблюдением порядка размещения данных объектов осуществляет орган местного

самоуправления, в границах территории которого находится застраиваемый земельный участок.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Защита гражданских прав осуществляется способами, установленными статьей 12 Гражданского кодекса, а также иными способами, предусмотренными законом. Способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и характеру нарушения.

В статьях 40, 41 ЗК РФ закреплено право собственника (иного титульного владельца) земельного участка возводить на нем 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.

Нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению, в том числе и в случае самовольного занятия участка (статья 60 ЗК РФ).

Пунктом 2 статьи 62 ЗК РФ предусмотрено, что на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.11.2013 N 6557/13 сформулирована правовая позиция, согласно которой данная норма не устанавливает каких-либо самостоятельных, специальных способов восстановления нарушенных прав. Такой способ защиты нарушенных прав и законных интересов правообладателей земельных участков, как возложение обязанности по освобождению земельного участка от незаконно возведенных на нем строений, может быть применен только по основаниям и в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (статьи 222, 304 Гражданского кодекса).

Пунктом 1 статьи 222 ГК РФ определено, что самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Согласно пункту 2 статьи 222 ГК РФ самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 данной статьи.

Собственник, 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 (пункт 22 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - постановление Пленумов № 10/22).

При этом, как разъяснено в пункте 29 постановления Пленумов № 10/22, действие статьи 222 Гражданского кодекса не распространяется на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом. Лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением

таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

Из содержания пункта 1 статьи 130 ГК РФ и пункта 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее - постановление № 25) следует, что при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам (Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016)).

Для отнесения объекта к недвижимости необходимо наличие определенных признаков. Данные признаки закреплены в пункте 1 статьи 130 ГК РФ. В соответствии с ним к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В пункте 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), определяющей основные понятия, используемые в названном Кодексе, объект капитального строительства обозначен как здание, строение, сооружение, объекты незавершенного строительства, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

В пункте 2 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса указано, что выдачи разрешения не требуется в случае строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других).

Пунктом 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса установлено, что выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

Согласно разъяснений Ростехнадзора по применению положений Градостроительного кодекса в части осуществления государственного строительного надзора и Постановления Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 г. № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации» под строениями и сооружениями вспомогательного использования следует понимать сооружения пониженного уровня ответственности по ГОСТ 27751-88 «Надежность строительных конструкций и оснований». К таким сооружениям относятся парники, теплицы, летние павильоны, небольшие склады и подобные сооружения.

Кроме того, критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на рассматриваемом земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию. К таким сооружениям можно отнести мобильные сборно-разборные и контейнерные здания и склады, гаражи, блокпосты для охраны объектов и другие подобные сооружения.

Из сопоставления названных норм следует, что понятие капитальности строения, сооружения, относящееся к их техническим признакам, включается в более широкую категорию объектов, прочно связанных с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Именно с этими правовыми категориями закон связывает отнесение объекта к недвижимому имуществу, в связи с чем, в каждом конкретном случае, с учетом совокупности всех обстоятельств суд, рассматривающий спор, должен определить, насколько прочно как физически, так и функционально объект связан с земельным участком, на котором располагается, и будет ли сохранено его предназначение при перемещении.

Для всестороннего исследования обстоятельств дела и реализации иных задач судопроизводства в арбитражном суде, определением Арбитражного суда Краснодарского края от 29.08.2018 по делу назначена судебная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Центр Экономических и правовых экспертиз» Синявскому Владимиру Дмитриевичу и Харламову Евгению Ивановичу.

Перед экспертами поставлены следующие вопросы:

1. Находятся ли нижепоименованные спорные объекты в границах земельных участков площадью 2000 кв.м. с кадастровым номером 23:49:0301011:123 и площадью 1100 кв.м. с кадастровым номером 23:49:0301011:7, по адресу: город Сочи, Хостинский район, ул. Я. Фабрициуса:

– гараж, количество этажей: 1, общей площадью 238 кв.м. с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2687,

- гараж, количество этажей: 1, общей площадью 120 кв.м. с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2688,

- гараж, количество этажей: 1, общей площадью 38 кв.м. с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2686.

Описать их технико-экономические показатели и расположение на земельных участках с указанием отступа от его границы? Соответствуют ли технико-экономические показатели спорных объектов, показателям, указанным в техническом паспорте на спорные объекты от 16.04.2009 и техническом паспорте от 07.06.2018?

2. Какие из объектов, расположенных на вышеуказанных земельных участках (являются основными и вспомогательными (вспомогательного значения) по отношению друг к другу? Указать, по отношению к какому основному объекту иные объекты являются вспомогательными.

3. Соответствует ли качество выполненных строительно-монтажных работ в спорных объектах, использованных строительных материалов, изделий и конструкций спорных объектов требованиям нормативной документации (СНиП, ГОСТ, ТУ). Если нет, то какие имеются отступления от требований, ухудшающие качество работ?

4. Соответствуют ли спорные строения требованиям градостроительных, строительных, санитарно-гигиенических, экологических, противопожарных норм и правил, нормам в части расположения относительно соседних объектов недвижимости, а также параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки, генеральным планом муниципального образования город Сочи? Соответствовали ли они указанным параметрам на момент возведения?

Если нет, то в чем проявляется несоответствие? Создает ли их сохранение угрозу жизни и здоровью граждан, нарушает ли права третьих лиц? В случае выявления недостатков в спорных объектах, представляющих угрозу жизни и здоровью граждан, указать в отношении каждого из объектов перечень недостатков, а также пояснить, являются ли недостатки устранимыми с указанием способа их устранения.

Экспертами, предупрежденными об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, в экспертном заключении № 017/СЭ-2018 от 19.10.2018 сделаны следующие выводы:

1. Гараж, количество этажей: 1, общей площадью 120 кв.м. с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2688 полностью расположен в реестровых границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0301011:123 и 23:49:0301011:7 по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Я Фабрициуса.

Минимальное расстояние от границ объекта до реестровых границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301011:7 обнаружено в северо-западной части земельного участка и составляет 0,3 метра, в северо-восточной части участка расстояние от границ участка до объекта составляет 1,2 метра, с юго-восточной и юго-западной сторон - более 5 метров;

Гараж, количество этажей: 1, общей площадью 238 кв.м. с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2687 полностью расположен в реестровых границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0301011:123 и 23:49:0301011:7 по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Я Фабрициуса;

Минимальное расстояние от границ объекта до реестровых границ земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0301011:7 и 23:49:0301011:123 составляет более 5 метров;

Гараж, количество этажей: 1, общей площадью 38 кв.м. с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2686 полностью расположен в реестровых границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301011:123 по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Я Фабрициуса.

Минимальное расстояние от границ объекта до реестровых границ земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0301011:7 и 23:49:0301011:123 составляет более 5 метров.

Кроме того, данный объект недвижимости расположен в границах сервитута для обеспечения прохода и проезда к земельному участку с кадастровым номером 23:49:0308002:3178. Статус сервитута в соответствии со сведениями ЕГРН – «Временный».

В техническом паспорте филиала ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по г. Сочи на нежилые помещения по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Я. Фабрициуса, 16 инвентарный номер 8391 по состоянию на 16 апреля 2009 г. имеются строения:

- литер Г7. Гараж: год постройки 2000, площадь по наружному обмеру стен 261,0 кв.м, площадь по внутреннему обмеру стен в техническом паспорте от 16.04.2009 отсутствует. Обмерами при осмотре гаража 12 сентября 2018 года установлено, что общая площадь гаража, литера Г7 равна 238 кв.м.

- литер Г4: год постройки 2006, площадь 120 кв.м. Обмерами при осмотре гаража 12 сентября 2018 года установлено, что общая площадь гаража, литера Г4 равна 120 кв.м.

В техническом паспорте филиала ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по г. Сочи на нежилые помещения по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Я. Фабрициуса, 16 инвентарный номер 57753 по состоянию на 07 июня 2018 г. имеются строения:

- литер Г9: Гараж, год постройки 2015, площадь по наружному обмеру стен 47,9 кв.м, площадь по внутреннему обмеру стен в техническом паспорте от 07 июня 2018 г. отсутствует. Обмерами при осмотре гаража 12 сентября 2018 года установлено, что общая площадь гаража, литера Г9 равна 38 кв.м;

- литер Г7. Гараж: год постройки 2000, площадь по наружному обмеру стен 261 кв.м, площадь по внутреннему обмеру стен в техническом паспорте от 07 июня 2018 г. отсутствует. Обмерами при осмотре гаража 12 сентября 2018 года установлено, что общая площадь гаража литера Г7 равна 238 кв.м.

- литер Г4: год постройки 2006, площадь 120 кв.м. Обмерами при осмотре гаража 12 сентября 2018 года установлено, что общая площадь гаража, литера Г4 равна 120,0 кв.м.

2. Здание мастерской, имеющее литеры Н, Н1, Н2, Н3, Н4 и площадь 501,7 кв.м является основным зданием, т.е. основным объектом. Все остальные строения: - гараж, литера Г3, год постройки 2008; - гараж, литера Г4, год постройки 2006; - гараж, литера Г5, год постройки 2006; - гараж, литера Г6, год постройки 2006; - гараж, литера Г7, год постройки 2000; - навес, литера Г8, год постройки 2008; - гараж, литера Г9, год постройки 2015 являются вспомогательными по отношению к основному объекту - зданию мастерской, так как построены позже основного здания с целью выполнить вспомогательную, обслуживающую функцию.

3. Качество выполненных строительно-монтажных работ в спорных объектах, использованных строительных материалов, изделий и конструкций спорных объектов соответствуют требованиям нормативной документации (СНиП, ГОСТ).

4. Спорные строения соответствуют требованиям градостроительных, строительных, санитарно-гигиенических, экологических, противопожарных норм и правил; сохранение спорных строений не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Поскольку экспертами в экспертном заключении №017/СЭ-2018 от 19.10.2018 не даны детальные ответы на все поставленные судом вопросы, возникли дополнительные вопросы на разрешение эксперту, определением Арбитражного суда Краснодарского края от 06.06.2019 назначена дополнительная судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено экспертам НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» Даниеляну С.А. и Данилову М.И.

Перед экспертами поставлены следующие вопросы:

1. Описать расположение нижепоименованных спорных объектов на конкретном земельном участке, поворотные точки расположения относительно границ каждого земельного участка, расстояние от границы конкретного земельного участка до соответствующего объекта, площадь застройки соответствующего земельного участка по адресу: город Сочи, Хостинский район, ул. Я. Фабрициуса:

- гараж, количество этажей: 1, общей площадью 238 кв.м. с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2687,

- гараж, количество этажей: 1, общей площадью 120 кв.м. с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2688,

- гараж, количество этажей: 1, общей площадью 38 кв.м. с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2686.

2. Каковы точные технические, конструктивные характеристики спорных объектов (глубина залегания фундамента, материал стен, проведенные коммуникации и т.д.). Определить к какому уровню ответственности и соответственно классу сооружения они относятся в соответствии с действующим законодательством. Описать, почему эксперт пришел к соответствующему выводу. Являются ли спорные строения объектами капитального строительства, прочно связанными с землей и возможно ли перемещение данных объектов без несоразмерного ущерба?

Экспертами, предупрежденными об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, в экспертном заключении № 263/16.1 от 15.07.2019 сделаны следующие выводы:

1. Сооружение гаража литер «Г7», площадью застройки в 183 кв.м. находится на территории земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301011:123. Площадью застройки в 76 кв.м. сооружение находится на территории земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301011:7. Суммарная площадь застройки сооружения составляет 259 кв.м;

- сооружение гаража литер «Г4», площадью застройки в 30 кв.м. находится на территории земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301011:123. Площадью застройки в 96 кв.м. сооружение находится на территории земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301011:7. Суммарная площадь застройки сооружения составляет 126 кв.м;

- сооружение гаража литер «Г9», всей своей площадью застройки в 46 кв.м. находится на территории земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301011:123.

2. Сооружение гаража литер «Г7», 2000 года постройки:

- размеры в плане 16,21 x 12,74 x 0,26 x 2,15x 15,01 x 4,40 x 6,68 x 3,55 x 4,58 м;

- сооружение имеет 1 надземный этаж;

- высота сооружения от отметки земли до наивысшего конструктивного элемента (односкатной кровли) составляет 5,5 м;

- площадь застройки сооружения по его внешнему обводу в уровне цоколя, включая все выступающие части, составляет 259 кв.м;

- строительный объем сооружения в пределах внешних поверхностей наружных конструкций, составляет 1 425 куб.м;

- общая площадь сооружения в пределах внутренних поверхностей наружных стен составляет 239 кв.м;

- фундамент: функцию фундамента выполняет монолитный бетонный цоколь, выполненный поверх монолитной бетонной незаглубленной в грунт плиты пола, устроенной по естественному основанию, а также сама плита пола;

- конструктивное исполнение: каркас из легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК), включающий в себя вертикальные стойки и односкатные фермы. По центру сооружения выполнена продольная стальная рама из круглых труб диаметром 200 мм, спаренных швеллеров № 12 и подкрановой балки из двутавра, служащая в том числе опорой ферм покрытия из ЛСТК. Наружными ограждающими стеновыми конструкциями сооружения являются панели поэлементной сборки типа «сэндвич» (проф. лист, утеплитель, проф. лист). Кровля сооружения выполнена из стальных профилированных листов с устройством гидроизоляционной мембраны и прозрачного поликарбоната. По периметру сооружения выполнен монолитный бетонный цоколь сечением 400(h)x300 мм, устроенный поверх монолитной незаглубленной в грунт бетонной плиты пола. В пространственный объем сооружения встроено административное помещение;

- системы инженерно-технического обеспечения сооружения: водоснабжение, канализация и электроснабжение.

Сооружение гаража литер «Г4», 2006 года постройки:

- размеры в плане 6,21 x 16,34 x 7,86 x 8,11 x 8,63 м;

- сооружение имеет 1 надземный этаж;

- высота сооружения от отметки земли до наивысшего конструктивного элемента (односкатной кровли) составляет 4,1 м;

- площадь застройки сооружения по его внешнему обводу в уровне цоколя, включая все выступающие части, составляет 126 кв.м;

- строительный объем сооружения в пределах внешних поверхностей наружных ограждающих конструкций, составляет 517 куб.м;

- общая площадь сооружения в пределах внутренних поверхностей наружных стен, составляет 118 кв.м;

- фундамент: отсутствует. Стойки каркаса заглублены в грунт и заземлены незаглубленной в грунт монолитной бетонной плитой пола, устроенной по естественному основанию;

- конструктивное исполнение: стальной каркас из вертикальных стоек, горизонтальных стеновых прогонов и односкатных ферм. Элементы каркаса выполнены из круглых труб диаметром 200 мм, равнополочных уголков 50 x 50 мм и арматурных стержней класса АIII диаметром 12 мм. Наружными ограждающими стеновыми конструкциями сооружения являются панели поэлементной сборки типа (сэндвич) (проф. лист, утеплитель, экзопан), оконные блоки в стальном переплете и металлические ворота. Боковой фасад выполнен из керамзитобетонных блоков толщиной 200 мм с опиранием на него ферм покрытия. Кровля сооружения выполнена из стальных профилированных листов. По периметру сооружения выполнен монолитный бетонный цоколь сечением 350(h) x 150 мм, устроенный поверх монолитной незаглубленной в грунт бетонной плиты пола. Пространственный объем сооружения разделен на два помещения перегородкой из экзопана;

- системы инженерно-технического обеспечения сооружения: водоснабжение, канализация и электроснабжение.

Сооружение гаража литер «Г9», 2015 года постройки:

- размеры в плане 6,05 x 8,63 x 4,78 x 8,65 м;
- сооружение имеет 1 надземный этаж;
- высота сооружения от отметки земли до наивысшего конструктивного элемента (односкатной кровли) составляет 3,1 м;
- площадь застройки сооружения по его внешнему обводу в уровне цоколя, включая все выступающие части, составляет 46 кв.м;
- строительный объем сооружения в пределах внешних поверхностей наружных ограждающих конструкций, составляет 143 куб.м;
- общая площадь сооружения в пределах внутренних поверхностей наружных стен составляет 43,3 кв.м;
- фундамент: функцию фундамента сооружения выполняет монолитная бетонная незаглубленная в грунт плита, устроенная по естественному основанию;
- конструктивное исполнение: стальной каркас из вертикальных стоек и горизонтальных стеновых прогонов, односкатных ферм и кровельных прогонов. Элементы каркаса выполнены из квадратных труб сечением 40 x 40 мм и 50 x 50 мм. Наружными ограждающими стеновыми и кровельными конструкциями сооружения являются металлические профилированные листы (без утепления) по прогонам. Фермы покрытия уложены по стальным стойкам и по стене гаража □(литер «Г4»). Вдоль тыльного и бокового фасадов сооружения выполнен монолитный бетонный цоколь сечением 500(h) x 200 мм, устроенный поверх монолитной незаглубленной в грунт бетонной плиты пола;
- системы инженерно-технического обеспечения сооружения: отсутствуют.

Относительно уровня ответственности и класса гаражей литер «Г7, Г4, Г9»:

Сравнив требования пп. 3.1, 3.2, 10.1 и прил. А (обязательное) ГОСТ 27751-2014 с данными, полученными по результатам проведенного обследования гаражей литер «Г7, Г4, Г9» по ул. им.Я.Фабрициуса в Хостинском районе г. Сочи, определено, что указанные сооружения в силу своих принятых конструктивных решений (сборно-разборные стальные каркасы с навесными наружными ограждающими конструкциями, установленные по незаглубленным в грунт бетонным фундаментам) и фактического использования (хранение автомобилей и временное пребывание людей), соответствуют пониженному классу ответственности сооружений КС-1 (мобильные сборно-разборные сооружения, в которых не предусматривается постоянного пребывания людей).

Относительно капитальности объектов литер «Г7, Г4, Г9»:

В соответствии с п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, исследованные сооружения гаражей литер «Г7, Г4, Г9» по ул. им. Я. Фабрициуса в Хостинском районе г. Сочи, не обладают признаками объектов недвижимого имущества, ввиду того, что указанные сооружения технически возможно переместить без нанесения несоразмерного ущерба их назначению. Следовательно, с учетом требований п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, сооружения гаражей литер «Г7, Г4, Г9» не являются объектами капитального строительства.

К данному выводу эксперты пришли, основываясь на выполненных расчетах показателей строительных объемов исследованных сооружений литер «Г7, Г4, Г9», которые технически возможно переместить без нанесения несоразмерного ущерба их назначению, а именно:

- 91 % из 100% строительного объема сооружения гаража литер «Г7» возможно переместить без нанесения несоразмерного ущерба его назначению;
- 86 % из 100 % строительного объема сооружения гаража литер «Г4» возможно переместить без нанесения несоразмерного ущерба его назначению;
- 80 % из 100 % строительного объема сооружения гаража литер «Г9» возможно переместить без нанесения несоразмерного ущерба его назначению.

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».

Представленные суду заключения экспертов № 017/СЭ-2018 от 19.10.2018, № 263/16.1 от 15.07.2019 подписаны экспертами, удостоверены печатями экспертных учреждений и соответствуют установленным статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» требованиям, эксперты под подписку предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Признаков недостоверности, неясности и неполноты заключений экспертов судом не установлено.

На основании вышеизложенного, вышеуказанные заключения судебной экспертизы принимаются судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Таким образом, на основании имеющихся в деле технических паспортов и заключений судебных экспертиз следует, что нежилые здания – гаражи с кадастровыми номерами 23:49:0301011:2686 (литер Г9 по техпаспорту), 23:49:0301011:2687 (литеры Г4, Г5, Г6 по техпаспорту), 23:49:0301011:2688 (литер Г7 по техпаспорту) являются вспомогательными по отношению к основному объекту – зданию мастерской и не обладают признаками объектов недвижимого имущества, ввиду того, что указанные сооружения технически возможно переместить без нанесения несоразмерного ущерба их назначению.

Из акта осмотра земельного участка от 15.05.2018, заключения дополнительной судебной экспертизы следует, что строения с кадастровыми номерами 23:49:0301011:2687, 23:49:0301011:2688, расположены в границах двух земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0301011:123 и 23:49:0301011:7; строение с кадастровым номером 23:49:0301011:2686, полностью расположено в границах участка с кадастровым номером 23:49:0301011:123. Данное обстоятельство ответчиком не оспаривается.

В материалах дела отсутствуют доказательства того, что на момент строительства спорных объектов земельный участок с кадастровым номером 23:49:0301011:123 был предоставлен ответчику на каком-либо праве.

Наличие у ответчика на момент строительства гаража с кадастровым номером 23:49:0301011:2686 договорных отношений с МО город-курорт Сочи об аренде земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301011:123, не имеет правового значения, поскольку определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17.03.2016 по делу № 33-2560/2016 договор аренды от 09.06.2011 на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0301011:123, заключенный между муниципальным образованием город-курорт Сочи и Жерлицыным Г.В., и договор уступки прав и обязанностей по данному договору аренды ООО «Вельд» признаны недействительными (ничтожными) сделками, что в силу пункта 1 статьи 167 ГК РФ влечет их недействительность с момента их совершения.

В силу статьи 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (негаторный иск).

Статьей 76 ЗК РФ предписано приведение самовольно занятых земельных участков в пригодное для использования состояние гражданами, виновными в указанном земельном правонарушении, или за их счет.

В соответствии со статьями 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не

связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца (пункты 45, 47 постановления Пленумов № 10/22, пункт 13 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»).

Материалами дела подтверждается факт нахождения спорных объектов в границах двух земельных участков, в том числе на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301011:123.

При этом ответчиком не представлено доказательств наличия у него какого-либо вещного права в отношении данного земельного участка. Не является он и законным владельцем спорного земельного участка на основании договора.

В связи с вышеизложенным, не имеет правового значения ссылка ответчика на письмо Департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи от 12.02.2016 № 21.01-14/3289 об отсутствии необходимости в получении разрешения на строительство гаражей (т.3 л.д.244).

В судебном заседании ответчик заявил о пропуске срока исковой давности.

Согласно статье 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Статья 196 ГК РФ определяет общий срок исковой давности, равный трем годам.

В соответствии со статьей 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Вместе с тем, как разъяснено в пункте 49 постановления Пленумов № 10/22, в силу статьи 208 Гражданского кодекса исковая давность не распространяется на требование собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения. В этой связи длительность нарушения права не препятствует удовлетворению этого требования судом.

Аналогичная правовая позиция также сформулирована в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности».

Таким образом, к требованиям администрации об освобождении земельного участка от построек ответчика срок исковой давности в рассматриваемом случае применению не подлежит.

С учетом изложенного ссылка третьего лица Даниленко Е.Е. на неопределенность в датах возведения спорных объектов не имеет правового значения.

Кроме того, судом учитывается тот факт, что гараж с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2686 расположен в границах сервитута для обеспечения прохода и проезда к земельному участку с кадастровым номером 23:49:0308002:3178, что препятствует доступу третьему лицу Даниленко Е.Е. к своим объектам недвижимости.

Довод ответчика о том, что сервитут был установлен позже зарегистрированного права собственности на гараж с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2686, не имеет правового значения, поскольку право собственности на гараж зарегистрировано ответчиком незаконно в силу того, что данный гараж не является объектом недвижимости и возведен на земельном участке, не предоставленном ответчику. Обстоятельства по признанию договора аренды от 09.06.2011 на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0301011:123 ничтожной сделкой были установлены ранее вступившим в законную силу судебным актом - апелляционным определением Краснодарского краевого суда от

17.03.2016 по делу № 33-2560/2016, которые в силу статьи 69 АПК РФ являются преюдициальными при рассмотрении данного дела.

При таких обстоятельствах, поскольку спорные объекты расположены в границах двух земельных участков, в том числе на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301011:123, и нарушают права и обязанности сторон, требования истца об освобождении спорного земельного участка путем сноса (демонтажа) находящихся на нем построек подлежат удовлетворению.

Довод ответчика о том, что на момент строительства гаража 2000 года постройки земельный участок с кадастровым номером 23:49:0301011:123 не был сформирован и поставлен на кадастровый учет, не имеет правового значения, поскольку отсутствие на момент строительства гаража сформированного земельного участка не свидетельствует о праве Ответчика на застройку данного участка.

Доводы ответчика о том, что спорный земельный участок был отведен для целей строительства мастерской автосервиса, строительство строений было разрешено, строения отстроены на объединенном земельном участке с временным кадастровым номером 23:49:0301011:1750, оформление которого не представилось возможным в связи с признанием договора аренды от 09.06.2011 на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0301011:123 недействительным, также не имеют правового значения, поскольку волеизъявление администрации по распоряжению спорным земельным участком выразилось в настоящих исковых требованиях.

Довод ответчика о том, что он производит арендные платежи за пользование земельным участком под своими объектами, не свидетельствует о том, что истец признал право ответчика на данный земельный участок. Ответчик вносит плату за фактическое пользование земельным участком, поскольку в силу пункта 1 статьи 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным.

Истцом также заявлено требование об аннулировании записей о государственной регистрации права в ЕГРП на спорные объекты.

В силу статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В пункте 52 постановления Пленумов № 10/22 указано, что 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.

Целью заявленного по делу требования является устранение всякого нарушения права Истца на принадлежащий ему на праве собственности земельный участок, не соединенного с лишением владения (статья 304 ГК РФ), в том числе исключение зарегистрированного права на спорные объекты как на недвижимое имущество.

Из исследованных по делу документов суд пришел к выводу, что спорные строения не являются недвижимым имуществом.

Наличие в ЕГРП записи о праве собственности ответчика на недвижимое имущество накладывает на собственника соответствующего земельного участка, на котором оно находится, определенные ограничения, обусловленные распространением на этот объект правового режима, установленного действующим законодательством для недвижимого имущества.

Кроме того, поскольку спорные объекты, права на которые в ЕГРП зарегистрированы как на недвижимость, не обладают соответствующими признаками недвижимой вещи, сам факт государственной регистрации права собственности ответчика на такое имущество нарушает права собственника земельного участка, поскольку значительно ограничивает возможность реализации последним имеющихся у него правомочий.

Нарушенное право может быть восстановлено путем исключения из реестра записи о праве собственности ответчика на объекты.

Таким образом, поскольку спорные объекты не являются недвижимым имуществом, требование истца об исключении записей о государственной регистрации права в ЕГРП на спорные объекты подлежит удовлетворению.

Кроме того, администрацией заявлено требование об обращении решения суда к немедленному исполнению.

В соответствии с частью 1 статьи 182 АПК РФ решение арбитражного суда приводится в исполнение после вступления его в законную силу, за исключением случаев немедленного исполнения, в порядке, установленном настоящим Кодексом и иными федеральными законами, регулирующими вопросы исполнительного производства.

Согласно части 3 статьи 182 АПК РФ арбитражный суд по заявлению истца вправе обратиться к немедленному исполнению, если вследствие особых обстоятельств замедление его исполнения может привести к значительному ущербу для взыскателя или сделать исполнение невозможным. Немедленное исполнение решения допускается при предоставлении взыскателем обеспечения поворота исполнения на случай отмены решения суда (встречного обеспечения) путем внесения на депозитный счет арбитражного суда денежных средств в размере присужденной суммы либо предоставления банковской гарантии, поручительства или иного финансового обеспечения на ту же сумму.

Таким образом, для удовлетворения заявления и обращения решения суда к немедленному исполнению должны быть особые обстоятельства, в силу которых замедление исполнения может привести к значительному ущербу для взыскателя или сделать исполнение невозможным.

В материалах дела отсутствуют доказательства, свидетельствующие о наличии особых обстоятельств, в результате которых замедление исполнения решения суда по настоящему делу может привести к значительному ущербу для органа местного самоуправления или сделать исполнение решения суда невозможным, в связи с чем требование не подлежит удовлетворению.

При разрешении вопроса относительно требования о переводе обязанности по исполнению решения суда с ответчика на истца в случае неисполнения ответчиком решения суда от сносе спорных объектов в установленный Федеральным законом от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" двухмесячный срок со дня возбуждения исполнительного производства, суд полагает исходить из следующего.

Принимая решение о сносе самовольной постройки, суд при наличии соответствующего ходатайства истца вправе установить определенный срок для его исполнения. В случае неисполнения решения ответчиком в течение установленного срока суд может предоставить истцу право совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с последнего необходимых расходов (Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014).

В пункте 13 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» указано, что удовлетворяя негаторный иск, суд может возложить на нарушителя обязанность совершить определенные действия, а также воздержаться от действий. При неисполнении ответчиком обязанности совершить действия на основании решения суда истец вправе совершить их самостоятельно, предварительно или впоследствии взыскав с ответчика денежные средства по правилам об изменении способа и порядка исполнения судебного акта (статья 324 АПК РФ) или по правилам части 3 статьи 174 АПК РФ, если им заявлялось требование о взыскании денежных средств в случае неисполнения судебного акта об обязанности совершить действие в определенный срок. В силу положений статей 12 и 304 ГК РФ суд может обязать ответчика не только воздерживаться от совершения каких-либо действий, но и совершить какие-либо действия, если это необходимо для устранения нарушения права истца.

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.

На основании изложенного суд приходит к выводу, что в случае неисполнения ответчиком в установленный в решении срок обязательств по демонтажу спорных объектов, администрация вправе самостоятельно совершить действия по демонтажу с последующим взысканием расходов за совершение данных действий.

При этом суд с учетом строительно-технических характеристик спорных объектов полагает достаточным для совершения указанных действий двухмесячный срок с момента вступления решения суда в законную силу.

Согласно статье 110 АПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

При распределении судебных расходов суд руководствуется следующим.

Государственная пошлина подлежит отнесению на ответчика в силу статьи 110 АПК РФ.

Истец освобожден от уплаты госпошлины по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, на основании подпункта 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ).

Согласно пункту 22 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2014 № 46 «О применении законодательства о государственной пошлине при рассмотрении дел в арбитражных судах» в случае, если в заявлении, поданном в арбитражный суд, объединено несколько взаимосвязанных требований неимущественного характера, то по смыслу подпункта 1 пункта 1 статьи 333.22 НК РФ уплачивается государственная пошлина за каждое самостоятельное требование.

Размер государственной пошлины за рассмотрение заявленных неимущественных требований в соответствии со статьей 333.21 НК РФ составляет 6 000 руб.

С учетом изложенного, с ответчика подлежит взысканию в доход федерального бюджета государственная пошлина в размере 21 000 руб.: государственная пошлина по иску (18 000 руб.), а также по заявлению о принятии обеспечительных мер (3 000 руб.).

Руководствуясь статьями 110, 167–170, 176 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Ходатайство третьего лица об отложении судебного разбирательства – отклонить.

Ходатайство третьего лица о вызове и допросе эксперта – отклонить.

Обязать ООО «Вельд» (ОГРН 1022302837590), г. Сочи, освободить самовольно занятый земельный участок площадью 2000 кв.м. с кадастровым номером 23:49:0301011:123, путем сноса (демонтажа) за свой счет построек – гараж, количество этажей: 1, общей площадью 238 кв.м. с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2687; гараж, количество этажей: 1, общей площадью 120 кв.м. с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2688; гараж, количество этажей: 1, общей площадью 38 кв.м. с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2686, по адресу: город Сочи, Хостинский район, ул. Я. Фабрициуса.

В случае неисполнения решения суда о сносе (демонтаже) построек в установленный Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» в двухмесячный срок со дня возбуждения исполнительного производства, переложить обязанность по исполнению решения суда с ответчиков на истца, возложив на администрацию обязанность осуществить демонтаж построек – гараж, количество этажей: 1, общей площадью 238 кв.м. с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2687; гараж, количество этажей: 1, общей площадью 120 кв.м. с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2688; гараж, количество этажей: 1, общей площадью 38 кв.м. с кадастровым номером здания 23:49:0301011:2686, по адресу: город Сочи, Хостинский район, ул. Я. Фабрициуса, предоставив администрации право привлечь иную (стороннюю) организацию для осуществления фактического демонтажа объектов за счет собственных средств данной организации с последующим взысканием расходов с ответчика в пользу понесенных организацией расходов.

Погасить в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество запись регистрации права собственности ООО «Вельд» № 23-23/050-23/019/805/2016-2792/1 от 01.03.2016 на нежилое здание - гараж, находящееся по адресу: Краснодарский край, Хостинский район, ул. Яна Фабрициуса, площадью 238 кв. м, кадастровый номер: 23:49:0301011:2687; № 23-23/050-23/019/805/2016-2794/1 от 01.03.2016 на нежилое здание - гараж, находящееся по адресу: Краснодарский край, Хостинский район, ул. Яна Фабрициуса, площадью 120 кв. м, кадастровый номер: 23:49:0301011:2688; 23-23/050-23/019/805/2016-2790/1 от 01.03.2016 на нежилое здание гараж, находящееся по адресу: Краснодарский край, Хостинский район, ул. Яна Фабрициуса, площадью 38 кв. м, кадастровый номер: 23:49:0301011:2686.

В удовлетворении требований об обращении решения суда к немедленному исполнению отказать.

Взыскать с ООО «Вельд» (ОГРН 1022302837590) в доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в размере 21 000 (двадцать одна тысяча) рублей.

Возвратить представителю Даниленко Елены Евгеньевны Парнюгину Ярославу Игоревичу с депозитного счета суда 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей, уплаченные по чеку-ордеру от 05.06.2019 за проведение судебной экспертизы по предоставлению им соответствующих реквизитов.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в течение месяца со дня его принятия, в арбитражный суд кассационной инстанции - в течение двух месяцев со дня вступления решения в законную силу, если такое решение было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

В.А. Язвенко