



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

350063, г. Краснодар, ул. Постовая, д. 32

<http://krasnodar.arbitr.ru>

### ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### РЕШЕНИЕ

### арбитражного суда первой инстанции

Дело № А32-2155/2019

г. Краснодар

“ 27 ” августа 2019 года

Резолютивная часть решения объявлена 20.08.2019.

Полный текст решения изготовлен 27.08.2019.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Петруниной Н.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Савченко О.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования город Краснодар (ОГРН 1022301606799, ИНН 2310032246), г. Краснодар, Краснодарского края к индивидуальному предпринимателю Слакв Александру Ивановичу (ОГРНИП 304231120300142, ИНН 231100081779), г. Краснодар, Краснодарского края, индивидуальному предпринимателю Слакв Татьяне Ивановне (ОГРНИП 305231116700034, ИНН 231111092412), г. Краснодар, Краснодарского края, третье лицо: АО «Первая Башенная Компания» (ОГРН 1177746646197, ИНН 7707387700), г. Москва, о сносе самовольно возведенных объектов при участии:

от истца и третьих лиц – не явились,

от ответчика – ИП Слакв А.И.: Фендриков А.Б. – представитель по доверенности от 22.09.2017,

от ответчика – ИП Слакв Т.И.: Ветвицкий Р.В. – представитель по доверенности от 08.08.2019

установил:

Администрация муниципального образования город Краснодар, г. Краснодар, Краснодарского края обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к индивидуальному предпринимателю Слакв Александру Ивановичу и индивидуальному предпринимателю Слакв Татьяне Ивановне, г. Краснодар, Краснодарского края и просит:

1) обязать ответчиков снести антенную опору, а также объекты недвижимости с кадастровыми номерами 23:43:0144007:1102 и 23:43:0144007:1103, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 71 в течение месяца с момента вступления решения в законную силу. В случае если ответчик не исполнит решение суда в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за свой счет с взысканием с ответчика необходимых расходов;

2) внести запись в Единый государственный реестр недвижимости о прекращении права собственности Слаква А.И. и Слаква Т.И. на нежилые здания с кадастровыми номерами 23:43:0144007:1102 и 23:43:0144007:1103, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 71 (запись от 15.05.2014 № 23-23-01/254/2014-343 и № 23-23-01/254/2014-344) и (запись от 29.11.2013 № 23-23-01/679/2013-188 и № 23-23-01/254/2014-189).

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 27.05.2019 производство по делу приостановлено в связи с назначением судебной экспертизы, производство которой в отношении антенной опоры поручено ООО «Экспертное предприятие «СТРОЙТЭКС» (350004, г. Краснодар, ул. Минская, д. 120, оф. 5), эксперту Савченко Алексею Юрьевичу, в отношении нежилых зданий с кадастровыми номерами 23:43:0144007:1102 и 23:43:0144007:1103 поручено НППО «СтройТехЭкспертиза» (350024, г. Краснодар, ул. Ангарская, д. 2/2, оф. 53), экспертам Даниеляну Артуру Суменовичу и Данилову Михаилу Илларионовичу.

В адрес суда поступили заключения экспертов ООО «Экспертное предприятие «СТРОЙТЭКС» исх. № 111/16.1 от 26.06.2019 и № 257/16.1 от 15.07.2019.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) судебное заседание проводится в отсутствие представителей истца и третьего лица.

С учетом мнения ответчиков и на основании статей 146, 147 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) суд возобновляет производство по делу.

Ответчик - ИП Слаква А.И. в иске просит отказать.

Ответчик - ИП Слаква Т.И. полагает исковые требования необоснованными.

Ответчики пояснили, что дополнительных документов и ходатайств не имеют.

Для оглашения резолютивной части судебного акта в судебном заседании 13.08.2019 судом в порядке статьи 163 АПК РФ объявлялся перерыв до 20.08.2019 в 12-20 час. Информация об объявлении перерыва в судебном заседании была размещена на официальном сайте суда в сети «Интернет» по адресу: <http://krasnodar.arbitr.ru>.

После перерыва судебное заседание продолжено в отсутствие представителей сторон и третьего лица. Аудиозапись судебного заседания не ведется.

От третьего лица поступило заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

Ходатайство удовлетворено на основании статьи 159 АПК РФ.

Иных дополнительных документов и ходатайств стороны не направили, при таких обстоятельствах спор рассматривается судом по правилам статьи 156 АПК РФ по имеющимся материалам дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, в ходе проведения визуальной фиксации управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар выявлено, что на неогражденном земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по ул. Российской, 71 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, располагается антенная опора для размещения телерадиокоммуникационного оборудования, а также на земельном участке расположены объекты недвижимости: с кадастровым номером 23:43:0144007:1101 - двухэтажное нежилое здание - склад с магазином (литер Щ), общей площадью 834,5 кв.м; с кадастровым номером 23:43:0144007:1684 - трехэтажное нежилое здание (литер Г20), общей площадью 1249,9 кв.м; с кадастровым номером 23:43:0144007:1103 - трехэтажное нежилое здание - склад магазин (литер Ф), общей площадью 661,9 кв.м; с кадастровым номером 23:43:0144007:1102 - двухэтажное нежилое здание - склад (литер Ъ), общей площадью 411,9 кв.м.

По сведениям департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 08.10.2018 № 12200/29, выдано разрешение на ввод в эксплуатацию от 12.04.2007 № RU 23306000-176-в построенного, реконструированного объекта капитального строительства по проекту «2-этажное нежилое здание склада с магазином на 1 и 2 этажах литер «Щ»; выдано разрешение на строительство от 16.07.2008 № RU 23306000-781-р по проекту «Реконструкция склада-магазина с пристройкой»; выдано разрешение на ввод в эксплуатацию от 17.03.2009 № RU 23306000-772-в построенного, реконструированного объекта капитального строительства по проекту «Реконструкция склада-магазина с пристройкой»; выдано разрешение на строительство от 22.11.2011 № RU 23306000-1979-р по проекту «Реконструкция нежилого здания Литер «Г20» для размещения гаражей и надстройки второго этажа объекта оптовой торговли»; выдано разрешение на ввод в эксплуатацию от 28.06.2013 RU 23306000-2284-в построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства по проекту «Реконструкция нежилого здания Литер «Г20» для размещения гаражей и надстройки второго этажа объекта оптовой торговли»; данный земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.2).

В обоснование указанного акт истец ссылается на акт визуальной фиксации использования земельного участка от 07.11.2018 №273.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0144007:1, площадью 3130 кв.м и видом разрешенного использования «для эксплуатации склада – 657 кв.м; для обслуживания автомобильного грузового неспециального транспорта - 2472 кв.м» по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 71 принадлежит на праве собственности Склава А.И. (1/2 доля) и Склава Т.И. о чём в Едином государственном реестре недвижимости 15.05.2014 сделаны соответствующие записи № 23-23-01/254/2014-345 и № 23-23-01/254/2014-346.

Нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0144007:1102, площадью 411,9 кв.м по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 71 принадлежит на праве собственности Склава А.И. (1/2 доля) и Склава Т.И. (1/2 доля), о чём в Едином государственном реестре недвижимости 15.05.2014 сделаны соответствующие записи № 23-23-01/254/2014-343 и № 23-23-01/254/2014-344,

Нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0144007:1103, площадью 661,9 кв.м по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 71 принадлежит на праве собственности Склава А.И. (1/2 доля) и Склава Т.И. (1/2 доля), о чём в Едином государственном реестре недвижимости 29.11.2013 года сделаны соответствующие записи № 23-23-01/679/2013-188 и № 23-23-01/679/2013-189.

По сведениям администрации Прикубанского внутригородского округа города Краснодар от 09.10.2018 № 6410/44, информация о выдаче разрешения на строительство или иной разрешительной документации на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0144007:1 отсутствует.

Полагая, что спорные объекты являются самовольными строениями, истец обратился в суд с настоящим иском заявлением.

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

В силу положений статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или 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 или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование

земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Использование самовольной постройки не допускается.

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

В пункте 22 совместного постановления Пленумов Верховного Суда 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» разъяснено следующее.

Собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки.

С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом. Общим правовым последствием создания самовольной постройки является снос такой постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

В соответствии с пунктом 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» и абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство.

В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной.

Согласно пункту 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

При этом отсутствие разрешения на строительство не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

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

В соответствии с нормами статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), а также положениями статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство.

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

В соответствии с пунктом 2 статьи 51 ГрК РФ, пунктом 6 статьи 2 Федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», пунктом 1 статьи 26 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» застройка земельных участков осуществляется на основании разрешения на строительство, оформленного в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а также в строгом соответствии с градостроительным планом земельного участка и требованиями технических регламентов.

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

Согласно подпункту 20 пункта 1 статьи 14 Федерального закона № 131-ФЗ от 6 октября 2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в ведении органов местного самоуправления находится утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод

объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, осуществление земельного контроля за использованием земель поселения.

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

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

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

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

Согласно статье 9 АПК РФ судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Пунктом 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В соответствии с пунктом 3.1 статьи 70 АПК РФ, обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существования заявленных требований.

Истец просит осуществить снос вышеуказанных объектов, ссылаясь на то обстоятельство, что разрешения на строительство спорных объектов не выдавались, в связи с чем спорные строения являются самовольными постройками.

Судом установлено, что вступившим в законную силу решением Прикубанского районного суда города Краснодара от 08.06.2007, оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12.07.2007, за Слакв Александром Ивановичем признано право собственности объекта недвижимости – склад лит. «Ъ» общей площадью 411,8 кв.м. по ул. Российской, 71 г. Краснодара.

При рассмотрении указанного дела судом общей юрисдикции установлено, что нежилое строение литер «Ъ» по ул. Российской, 71, в г. Краснодаре отвечает требованиям действующих норм и правил на строительство зданий и сооружений, соответствует

нормам пожарной безопасности, и санитарно-эпидемиологическим требованиям, спорное строение градостроительных требований не нарушает, размещение данного объекта управлением архитектуры и градостроительства г. Краснодара согласовано, его эксплуатация возможна, спорный объект не угрожает жизни и здоровью граждан, и может являться объектом права собственности. Решением комиссии по пресечению самовольного строительства администрации муниципального образования город Краснодар, принято решение сохранить возведенное нежилое строение.

В соответствии с частью 3 статьи 69 АПК РФ вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

Из мотивировочной части указанного решения следует, что судом общей юрисдикции спорный объект легализован именно в порядке статьи 222 ГК РФ и при исследовании доводов, приведенных администрацией в обоснование настоящего иска. При этом соответствующий иск был адресован именно администрации. Решение вступило в законную силу.

При таких обстоятельствах администрация уже не может требовать сноса данного объекта в порядке статьи 222 ГК РФ со ссылкой на отсутствие разрешения на строительство.

Из материалов дела также следует, что на основании Разрешения на строительство № RU23306000-781-р от 16.07.2008 и Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU23306000-772-В от 17.03.2009 ответчиком - Слаква А.И. произведена реконструкция склада-магазина с пристройкой, расположенного на земельном участке кадастровым № 23:43:0144007:1 в г. Краснодаре, Прикубанском внутригородском округе, по ул. Российской, 71, в результате чего было создано 2-х этажное здание склада-магазина литер «Ф» общей площадью 449,9 кв.м, которое было поставлено на кадастровый учет с присвоением ему кадастрового № 23:43:0144007:1103.

В мае 2009 года ИП Слаква А.И. обратился в комиссию по пресечению самовольного строительства администрации МО город Краснодар с просьбой рассмотреть вопрос о сохранении надстроенного 3-го этажа здания склада-магазина литер «Ф», расположенного в г. Краснодаре, Прикубанском внутригородском округе, по ул. Российской, 71, с приложением необходимых документов: Технического заключения о состоянии несущих конструкций здания литер «Ф» от 25.06.2009г., выполненного ООО «ЮгСтройПроект», Заключения о радиационной безопасности объекта от 22.06.2009г. № 01-2/9272, Протокола радиационного обследования № 314д от 19.06.2009г., Заключения отдела ГПН г. Краснодара от 30.06.2009г. № 23/9.24-1286.

Протоколом заседания комиссии по пресечению самовольного строительства при администрации МО город Краснодар от 02.11.2009 № 29, принято решение сохранить возведенное 3-х этажное нежилое здание - склад-магазин литер «Ф», площадью 661,9 кв.м, расположенное в г. Краснодаре, Прикубанском внутригородском округе, по ул. Российской, 71.

На основании протокола заседания комиссии по пресечению самовольного строительства при администрации МО город Краснодар от 02.11.2009 № 29, ответчиком в 2011 году внесены изменения в характеристики здания в части этажности и площади и зарегистрировано право собственности на 3-х этажное здание склада-магазина литер «Ф», общей площадью 661, 9 кв.м, расположенного в г. Краснодаре, Прикубанском внутригородском округе, по ул. Российской, 71, в Управлении ФРС о Краснодарскому краю.

В целях выяснения обстоятельств, входящих в предмет доказывания по делу, определением суда от 27.05.2019 по делу в отношении нежилых зданий с кадастровыми номерами 23:43:0144007:1102 и 23:43:0144007:1103 назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено НППО «СтройТехЭкспертиза», экспертам Даниеляну Артуру Суреновичу, Данилову Михаилу Илларионовичу.

Перед экспертами поставлены следующие вопросы:

1. Являются ли объекты недвижимости с кадастровыми номерами 23:43:0144007:1102 и 23:43:0144007:1103, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 71, объектами капитального строительства, либо временными строениями? Каковы параметры, технические характеристики спорного объекта? Указать по каким признакам и технико-экономическим показателям сделаны выводы.

2. Соответствуют ли объекты недвижимости с кадастровыми номерами 23:43:0144007:1102 и 23:43:0144007:1103, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 71 требованиям градостроительных, строительных, санитарных, противопожарных норм и правил, нормам в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости, градостроительному регламенту, правилам землепользования и застройки муниципального образования г. Краснодар? Если нет, то в чем выражается несоответствие?

3. Является ли объект – двухэтажное здание – склад (литер Ђ), общей площадью 411,9 кв.м с кадастровым номером 23:43:0144007:1102, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 71, видоизменным объектом или новым по техническим характеристикам и параметрам, с учетом решения Прикубанского районного суда от 08.06.2007 или является тем же самым объектом? Если объект является видоизменным или новым, то по каким характеристикам и показателям экспертом данный вывод сделан?

4. Является ли объект - 3-х этажное нежилое здание - склад магазин (литер Ф), общей площадью 661,9 кв.м, с кадастровым № 23:43:0144007:1103, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 71, видоизменным объектом или новым по техническим характеристикам и параметрам, с учетом разрешения на строительство № RU23 306000-781-р от 16.07.2008, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU23306000-772-В от 17.03.2009 и решения комиссии по пресечению самовольного строительства администрации муниципального образования город Краснодар, оформленное Протоколом заседания комиссии по пресечению самовольного строительства при администрации МО город Краснодар от 02.11.2009 № 29, или является тем же самым объектом? Если объект является видоизменным или новым, то по каким характеристикам и показателям экспертом данный вывод сделан?

5. В случае если создание объектов является результатом реконструкции – были ли затронуты при ее осуществлении конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности зданий и были ли превышены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом?

6. Определить в границах ли земельного участка с кадастровым номером 23:43:0144007:1 расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами 23:43:0144007:1102 и 23:43:0144007:1103?



7. Не нарушает ли сохранение указанных спорных объектов прав и законных интересов третьих лиц, в том числе смежных землепользователей и собственников объектов недвижимости, создает ли спорный объект угрозу жизни и здоровья граждан? 8. Определить имеется ли техническая возможность приведения объектов недвижимости с кадастровыми номерами 23:43:0144007:1102 и 23:43:0144007:1103, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 71 в первоначальное состояние?

В экспертном заключении от 11.04.2019 г. экспертом сделаны следующие выводы:

1) На основании выполненных исследований установлено, что здание "Склад" литер «Ъ» с кадастровым номером 23:43:0144007:1102 и здание «Склад-магазин» литер «Ф» с кадастровым номером 23:43:0144007:1103, расположенные по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российской, 71, в соответствии с пунктом 1 статьи 130 «Недвижимые и движимые вещи, Гражданского кодекса Российской Федерации, являются объектами недвижимого имущества, ввиду того, что указанные здания обладают следующим рядом признаков относящих их к объектам недвижимого имущества:

- здания прочно связаны с землей через фундаменты из монолитного железобетона, которые не могут быть перемещены без нанесения им несоразмерного ущерба;
- вертикальные несущие конструкции зданий - стены, выполнены из кирпича и не могут быть перемещены без нанесения им несоразмерного ущерба;
- перекрытия в зданиях выполнены из железобетона и не могут быть перемещены без нанесения им несоразмерного ущерба;
- перегородки в зданиях выполнены из кирпича и не могут быть перемещены без нанесения им несоразмерного ущерба;
- полы 1-х этажей зданий выполнены из бетона и не могут быть перемещены без нанесения им несоразмерного ущерба.

То есть в соответствии с принятыми конструктивными решениями исследуемые здания технически невозможно переместить без нанесения им несоразмерного ущерба их назначению.

В соответствии с пунктом 10 статьи 1 главы 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и информационным письмом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) КЧ-48-981 от 10.10.06, установлено, что в силу примененных строительных материалов для несущих и ограждающих конструкций зданий, а именно монолитного железобетона для фундаментов и перекрытий и кирпича для стен и перегородок, здания «Склад» литер «Ъ» с кадастровым номером 23:43:0144007:1102 и «Склад-магазин» литер «Ф» с кадастровым номером 23:43:0144007:1103, являются объектами капитального строительства поскольку не могут быть перемещены без нанесения им несоразмерного ущерба их назначению.

2) Сравнив данные полученные по результатам проведенного визуального и инструментального обследования здания «Склад» литер «Ъ» с кадастровым номером 23:43:0144007:1102 и «Склад-магазин» литер «Ф» с кадастровым номером 23:43:0144007:1103, расположенных по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российской, 71, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1, с градостроительными требованиями, предъявляемыми к зонам застройки многоэтажными жилыми домами «Ж.2», регламентированными правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар в редакции от 26.02.2009 г. № 53 п. 9, установлено следующее:

- на территории земельного участка находится здание «Склад» литер «Ъ» фактическое назначение которого связано со складированием грузов, что не соответствует ст. 21 ПЗЗ территории муниципального образования г. Краснодар, в части основного,

вспомогательного и условно разрешенного вида использования земельных участков в территориальной зоне «Ж.2»;

- на территории земельного участка находится здание «Склад-магазин» литер «Ф» фактически эксплуатируемое как торгово-офисное здание, что соответствует требованиям ст. 21 ПЗЗ на территории муниципального образования г. Краснодар, в части условно разрешенного вида использования земельных участков в территориальной зоне «Ж.2» как «Административные здания, офисы, конторы» и «Магазины по продаже продовольственных и непродовольственных товаров общей площадью не более 300 кв. м».

Эксперты считают необходимым указать, что правила землепользования и застройки г. Краснодар были разработаны и внедрены в практику землепользования и застройки муниципального образования г. Краснодар с 30.01.2007 г., то есть после того как в 2005 г. было построено 2-х этажное здание «Склад» литер «Ъ». Поэтому не выполненные требования по параметрам застройки здания «Склад» литер «Ъ» в части вида разрешенного использования земельного участка в территориальной зоне «Ж.2», не могут распространяться на объект капитального строительства, построенный в 2005 г.

Также согласно Кадастровому плану земельного участка от 01.03.2005 г. № 43/05-03-1786, составленному Краснодарским филиалом ФГУ ЗКП по Краснодарскому краю, его разрешенное использование указано как для эксплуатации склада-657 кв.м. и для обслуживания автомобильного грузового неспециализированного транспорта-2472 кв.м., что соответствует фактическому виду использования земельного участка.

Установлено, что здание «Склад» литер «Ъ» и здание «Склад-магазин» литер «Ф» в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части примененных строительных материалов соответствуют требованиям строительных и противопожарных норм и правил.

Здание «Склад» литер «Ъ» (складирование и распределение строительных смесей, утеплителей, изоляционных, керамических и т.п. материалов) и здание «Склад-магазин» литер «Ф» (торговля строительными материалами, офисные помещения) не являются источниками воздействия на среду обитания и здоровья человека, т.е. не загрязняют атмосферный воздух и не оказывают неблагоприятного воздействия физическими факторами.

Определено, что здания «Склад» литер «Ъ» и здание «Склад-магазин» литер «Ф» своим расположением не нарушают требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», а здание «Склад-магазин» литер «Ф» и НРБ-99 «Нормы радиационной безопасности».

Сравнивая результаты проведенного экспертного осмотра и натурных измерений с требованиями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» установлено следующее:

здание «Склад» литер «Ъ»

- северная стена 2-х этажного здания литер «Ъ», выполненная из кирпича, является глухой, более широкой и высокой по отношению к стене прилегающего без разрыва одноэтажного кирпичного здания, что удовлетворяет требованиям п. 6.1.3 СГХ,4.Т3130.2013, который такую стену относит к противопожарной 1-го типа и расстояние между зданиями не нормирует;

- прилегающий с восточной стороны к зданию без разрыва навес из металлоконструкций не является зданием, следовательно, расстояние между зданием литер «Ъ» и навесом не нормируется;

- стена существующего одноэтажного здания, расположенного на смежном участке и прилегающая без разрыва к зданию литер «Ъ», выполненная из кирпича, является

глухой, более широкой и высокой по отношению к западной стене здания литер «Ъ», что удовлетворяет требованиям п.6.1.3 СП 4.13130.2013, который такую стену относит к противопожарной 1-го типа и расстояние между зданиями не нормирует;

здание «Склад-магазин» литер «Ф»

- с северной стороны смежный участок свободен от застройки;

- прилегающие с восточной и южной сторон здания литер «Щ» и литер «Г20» по функциональной пожарной опасности соответствуют исследуемому зданию литер «Ф» (Ф3.1 - здания организаций торговли и Ф4.3 - здания контор, офисов), т.е. здание «Склад-магазин» литер «Ф» не является отдельно стоящим зданием и требования противопожарных норм в части разрыва между отдельно стоящими зданиями на комплекс зданий литеры «Г20», «Щ» и «Ф» не распространяются;

- с восточной стороны на расстоянии более 20,0 м расположена многоэтажная жилая застройка, что удовлетворяет требованиям п. 4.3 СП 4.13130.2013 устанавливающим расстояние между зданиями равным 6,0 м.

3) Выполненные исследования двухэтажного здания «Склад» литер «Ъ», общей площадью 411,9 кв.м., с кадастровым номером 23:43:0144007:1102, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российской, 71, позволили установить следующее:

- согласно Решению Прикубанского районного суда г. Краснодара от 08.06.2007 г. здание «Склад» литер «Ъ» до 2003 г. было зданием «Склад» с присвоенным литером «ПО», общей площадью 72,5 кв.м.;

- согласно Решению Прикубанского районного суда г. Краснодара от 08.06.2007 г. в 2005 г. была завершена реконструкция здания «Склад» литер «ПО» и ему был присвоен литер «Ъ». Общая площадь здания в результате реконструкции стала равной 411,8 кв.м, а количество этажей - 2;

- согласно данным Технического паспорта по состоянию на 01.03.2007 г. общая площадь здания «Склад» литер «Ъ» составляла 411,8 кв.м, количество этажей - 2;

- согласно данным Технического паспорта по состоянию на 08.04.2019 г. общая площадь здания «Склад» литер «Ъ» составляла 411,8 кв.м, количество этажей - 2;

- согласно данным Техническим паспортам по состоянию на 01.03.2007 г. и на 08.04.2019 г. вид и материал основных конструкций здания «Склад» литер «Ъ» (фундаментов, стен, перекрытий) не менялся;

- согласно данным экспертного осмотра, проведенного в рамках настоящего исследования, планировочное и конструктивное решение здания соответствует данным указанным в Технических паспортах по состоянию на 01.03.2007 г. и на 08.04.2019 г.

Таким образом, на основании проведенных исследований установлено, что двухэтажное здание «Склад» литер «Ъ», общей площадью 411,8 кв.м., с кадастровым номером 23:43:0144007:1102, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российской, 71, по своим техническим характеристикам не является видоизмененным объектом с 2005 г. Здание «Склад» литер «Ъ» является объектом указанным в Решении Прикубанского районного суда г. Краснодара от 08.06.2007 г.

4) Выполненные исследования трехэтажного здания «Склад-магазин» литер «Ф», общей площадью 661,9 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0144007:1103, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 71, по своим техническим характеристикам, в том числе приведенным в Разрешении на строительство № RU 23306000-781-р от 16.07.2008 г., Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию № RU 23306000-772-в от 17.03.2009 г. и Протоколе № 29 от 30.10.2009 г. заседания комиссии

самовольного строительства при администрации муниципального образования г. Краснодар является видоизмененным объектом. Так Разрешение на строительство устанавливало возведение 2-х этажного здания, площадью застройки 254,33 кв.м., и фактически, согласно данным Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23306000-772-в от 17.03.2009 г., было построено 2-х этажное здание общей площадью 449,9 кв.м, а согласно данным Протокола №29 от 30.10.2009 г. заседания комиссии самовольного строительства при администрации муниципального образования г. Краснодар, спорный объект был возведен как 3-х этажный. По данным Технического паспорта по состоянию на 08.04.2019 г., и результатом экспертного осмотра, выполненного в рамках настоящих исследований, установлено, что здание «Склад-магазин» литер «Ф» 3-х этажное, общей площадью 661,9 кв.м. Следовательно, здание «Склад-магазин» литер «Ф» в 2009 году было построено 2-х этажным, общей площадью 449,9 кв.м, а позже, в том же 2009 году, было реконструировано и стало 3-х этажным зданием общей площадью 661,9 кв.м.

5) Результатами исследований установлено, что двухэтажное здание «Склад» литер «Ъ», общей площадью 411,8 кв.м., с кадастровым номером 23:43:0144007:1102, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российской, 71, по своим техническим характеристикам не является видоизмененным объектом, т.е. объектом подвергшемся реконструкции.

Трехэтажное здание «Склад-магазин» литер «Ф», общей площадью 661,9 м, с кадастровым номером 23:43:0144007:1103, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российской, 71, по своим техническим характеристикам является видоизмененным объектом, т.е. объектом подвергшемся реконструкции. Реконструкция здания заключалась в надстройке 3-го этажа.

Определено, что конструктивные параметры здания «Склад-магазин» литер «Ф» в части вида и материала несущих строительных конструкций не изменились, а именно:

- здание до реконструкции по конструктивному решению было зданием с неполным каркасом, после реконструкции конструктивное решение здания не изменилось;

- несущие и самонесущие стены до реконструкции были выполнены из кирпича толщиной 380 мм, надстройка стен 3-го этажа выполнена из кирпича толщиной 380 мм;

- монолитные ж/б колонны до реконструкции выполнены сечением 400х400 мм, монолитные ж/б колонны надстроенного 3-го этажа выполнены сечением 400х400 мм.

Предельные параметры реконструкции здания «Склад-магазин» литер «Ф», установленные градостроительными регламентами (ПЗЗ г. Краснодара) в части минимального отступа здания от границ, отделяющих земельный участок от территории общего пользования и от границ смежных земельных участков не нарушены, так как реконструкция здания не изменила площадь его застройки.

Предельные параметры реконструкции здания «Склад-магазин» литер «Ф», установленные градостроительными регламентами (ПЗЗ г. Краснодара) в части максимального процента застройки земельного участка не нарушены, так как реконструкция здания не изменила площадь его застройки.

Предельные параметры реконструкции здания «Склад-магазин» литер «Ф», установленные градостроительными регламентами в части максимального количества надземных этажей зданий не нарушены, так как результатом реконструкции здание стало 3-х этажным, а ПЗЗ г. Краснодара устанавливает максимальное количество надземных этажей зданий равным 24.

б) По результатам выполненных геодезических измерений и их камеральной обработки, а также по результатам сравнения измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости установлено, что здание «Склад» литер «Б» по своему внешнему обводу северной, восточной, южной и западной сторонами находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0144007:1.

По результатам выполненных геодезических измерений и их камеральной обработки, а также по результатам сравнения измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости установлено, что здание «Склад-магазин» литер «Ф» по своему внешнему обводу северной, восточной, южной и западной сторонами находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0144007:1.

7. Вопрос, не нарушает ли сохранение спорных объектов - двухэтажного здания «Склад» литер «Б» с кадастровым номером 23:43:0144007:1102 и трехэтажного здания «Склад-магазин» литер «Ф» с кадастровым номером 23:43:0144007:1103, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российской, 71 - прав и законных интересов третьих лиц, в том числе смежных землепользователей и собственников объектов недвижимости, выходит за пределы компетенции судебного эксперта строителя, в виду чего экспертам технически невозможно ответить на поставленный судом вопрос.

Спорные объекты - здание «Склад» литер «Б» с кадастровым номером 23:43:0144007:1102 и здание «Склад-магазин» литер «Ф» с кадастровым номером 23:43:0144007:1103, расположенные на территории земельного участка с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российской, 71, в соответствии с требованиями СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», находятся в работоспособном состоянии - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается. Следовательно, сохранение исследованных зданий «Склад» литер «Б» и «Склад-магазин» литер «Ф» угрозу для жизни и здоровья граждан не создает.

8. Результатами исследований определено, что двухэтажное здание «Склад» литер «Б», общей площадью 411,8 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером 23:43:0144007:1102, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российской, 71, по своим техническим характеристикам не является видоизмененным объектом, т.е. объектом подвергшемся реконструкции. Следовательно, ответ на вопрос об имеющейся возможности приведения объекта недвижимости в первоначальное состояние в отношении здания «Склад» литер «Б» не может быть дан, поскольку объект не реконструировался.

Трехэтажное здание «Склад-магазин» литер «Ф», общей площадью 661,9 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером 23:43:0144007:1103, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российской, 71, по своим техническим характеристикам является видоизмененным объектом, т.е. объектом подвергшемся реконструкции. Реконструкция здания заключалась в надстройке 3-го этажа. Следовательно, приведение объекта в первоначальное состояние подразумевает демонтаж третьего этажа здания «Склад-магазин» литер «Ф».

Для приведения объекта - здание «Склад-магазин» литер «Ф» - в первоначальное состояние, необходима разработка Проекта организации строительства (ПОС) и на его основе организацией исполнения работ разработка Проекта производства работ (ППР). При этом и ПОС, и ППР согласно нормам, должны быть согласованы со всеми заинтересованными сторонами в установленном порядке.

Согласно СП 325.1325800.2017 «Здания и сооружения. Правила производства работ при демонтаже и утилизации» демонтаж 3-го этажа здания «Склад-магазин» литер «Ф» должен осуществляться в последовательности обратной его возведению. Т.е. сначала выполняется разборка кровли, далее стропильных конструкций крыши, чердачных плит, перекрытий и работы заканчиваются разборкой наружных стен и перегородок.

Экспертным осмотром установлено, что к исследуемому зданию «Склад-магазин» литер «Ф» с восточной и южной стороны пристроены 2-х этажное здание литер «Щ» и 3-х этажное здание литер «Г202» соответственно, что не позволяет на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российской, 71 организовать строительную площадку.

Экспертным осмотром установлено, что исследуемое здание «Склад-магазин» литер «Ф» с северной и западной сторон свободно от застройки, что позволяет на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:44 (застроен многоэтажными жилыми домами) по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российской, 84/1 организовать строительную площадку с согласия собственника /собственников данного участка.

Правовое значение заключения экспертизы определено законом в качестве доказательства, которое не имеет заранее установленной силы, не носит обязательного характера и в силу статьи 71 АПК РФ подлежит оценке судом наравне с другими представленными доказательствами.

В совокупности вышеуказанные обстоятельства свидетельствуют об отсутствии у объектов недвижимости с кадастровыми номерами 23:43:0144007:1102 и 23:43:0144007:1103, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 71 признаков самовольных построек.

Экспертным заключением установлено и подтверждается представленными в материалы дела документами, что спорные объекты соответствуют разрешению на строительство, строительным, противопожарным, санитарным, градостроительным нормам и правилам, и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Как следует из материалов дела, 01.11.2016 ИП Славва А.И. и ЗАО «Мобиком-Кавказ» заключили договор аренды № 56679-МК от 01.11.2006, согласно которого арендодатель предоставил арендатору во временное пользование часть земельного участка с кадастровым № 23:43:0144007:1, площадью 40 кв.м, для размещения и последующей эксплуатации оборудования сотовой связи системы мобильной связи «Мегафон» стандарта GSM-900/1800 в соответствии со схемой размещения оборудования (Приложение № 2 к договору аренды).

В сентябре 2016 года права и обязанности арендатора по договору аренды № 56679-МК от 01.11.2006 перешли к АО «Первая Башенная Компания» (АО «ПБК») в соответствии с Выпиской из Передаточного акта (разделительного баланса) при реорганизации ПАО «МегаФон» в форме выделения из него АО «ПБК», утвержденного Внеочередным общим собранием акционеров ПАО «МегаФон» от 16.09.2016г. (Протокол № б/н от 19.09.2016г.) с учетом уточнений.

Оборудование сотовой связи системы мобильной связи «МегаФон» стандарта GSM-900/1800, расположенное на земельном участке с кадастровым № 23:43:0144007:1, в

г. Краснодаре, Прикубанском округе, по ул. Российская, 71, представляет собой железобетонный столб (опора) и антенны.

В целях установления признаков капитальности у данного объекта определением суда от 27.05.2019 назначена судебная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «Экспертное предприятие «Стройтэкс» Савченко Алексею Юрьевичу.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1. Является ли базовая станция подвижной радиотелефонной связи, с установкой антенной опоры (ж/б столб), расположенная на земельном участке, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 71 с кадастровым номером 23:43:0144007:1, объектом недвижимого имущества и имеет ли признаки временного сооружения?

2. Является ли базовая станция подвижной радиотелефонной связи, с установкой антенной опоры (ж/б столб), расположенная на земельном участке, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 71 с кадастровым номером 23:43:0144007:1, объектом капитального строительства?

3. Прочно ли связана с землей базовая станция подвижной радиотелефонной связи, с установкой антенной опоры (ж/б столб), расположенная на земельном участке, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 71 с кадастровым номером 23:43:0144007:1, и возможно ли перемещение данного объекта с сохранением конструктивных элементов опоры без ухудшения их эксплуатационных качеств и проектных характеристик, т.е. без нанесения несоразмерного ущерба ее назначению?

4. Соответствует ли базовая станция подвижной радиотелефонной связи, с установкой антенной опоры (ж/б столб), расположенная на земельном участке, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 71 с кадастровым номером 23:43:0144007:1, требованиям градостроительных, строительных, противопожарных, санитарных, эпидемиологических, экологических норм и правил?

5. Создает ли угрозу жизни и здоровью граждан и нарушает ли права и законные интересы третьих лиц базовая станция подвижной радиотелефонной связи, с установкой антенной опоры (ж/б столб), расположенная на земельном участке, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 71 с кадастровым номером 23:43:0144007:1?

В заключении от 26.06.2019 № 111/16.1 эксперт пришел к следующим выводам:

1) Базовая станция подвижной радиотелефонной связи «Краснодар Российская», расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, 71, не обладает признаками недвижимого имущества, предусмотренными ст. 130 Гражданского кодекса РФ, так как в силу своих конструктивных особенностей, не является прочно связанной с землей и может быть демонтирована и смонтирована на новой площадке многократно без нанесения несоразмерного ущерба её несущим элементам и соответствующего ущерба её назначению. Базовая станция подвижной радиотелефонной связи «Краснодар-Российская», обладает признаками временного сооружения, так как в силу своих конструктивных особенностей не является прочно связанной с землей и, в случае возникновения необходимости, может быть демонтирована и смонтирована на новой площадке без нанесения несоразмерного ущерба её назначению.

2) Базовая станция подвижной радиотелефонной связи «Краснодар-Российская», расположенная на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, 71, в силу части 10.2 Статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ относится к некапитальным строениям, так как не имеет прочной связи с землей и ее конструктивные характеристики позволяют осуществить ее перемещение и (или) демонтаж и

последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строения.

3) Базовая станция подвижной радиотелефонной связи «Краснодар-Российская», расположенная на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, 71, в силу своих конструктивных особенностей не является прочно связанной с землей и, в случае необходимости, может быть демонтирована и смонтирована на новой площадке без нанесения несоразмерного ущерба её назначению. После демонтажа все конструкции антенной опоры и оборудование сохраняют свой изначальный вид, не получают каких-либо повреждений и готовы к монтажу на новом месте, что заведомо предусмотрено при проектировании и размещении таких сооружений для их соответствия условиям развития сети подвижной сотовой радиотелефонной связи.

4) Базовая станция подвижной радиотелефонной связи «Краснодар-Российская», расположенная на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, 71, соответствует требованиям градостроительных, строительных, противопожарных, санитарных, эпидемиологических, экологических норм и правил

5) Базовая станция подвижной радиотелефонной связи «Краснодар-Российская», расположенная на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, 71, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Вопрос о нарушении прав и законных интересов третьих лиц носит правовой характер и не входит в компетенцию эксперта-строителя, в связи с чем не исследовался.

Выводы эксперта понятны, в связи с чем, исследования каких-либо иных обстоятельств, а также дополнительных разъяснений не требуется.

Исследовав и оценив в соответствии со статьями 64, 68 и 71 АПК РФ имеющиеся в деле доказательства, в том числе заключение эксперта № 111/16.1 от 26.06.2019 судом установлено, что спорный объект не обладает признаками недвижимого имущества. Выводы эксперта участвующими в деле лицами не оспорены, о повторной (дополнительной) судебной экспертизе не заявлено.

Поскольку антенная опора, расположенная на земельном участке, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 71 с кадастровым номером 23:43:0144007:1 не обладает признаками недвижимого имущества, указанными в статье 130 ГК РФ, следовательно, отсутствуют основания для ее сноса в порядке статьи 222 ГК РФ. Доказательств того, что данный объект создает угрозу жизни и здоровью граждан и нарушают права и интересы третьих лиц, материалы дела не содержат.

При указанных обстоятельствах, в удовлетворении исковых требований следует отказать в полном объеме.

Определением суда от 17.01.2019 по настоящему делу приняты обеспечительные меры в виде наложения ареста на антенную опору и объекты недвижимости с кадастровыми номерами 23:43:0144007:1102 и 23:43:0144007:1103, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 71, запрета Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять какие-либо регистрационные действия с антенной опорой и объектами недвижимости с кадастровыми номерами 23:43:0144007:1102 и 23:43:0144007:1103, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144007:1 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 71.

Пунктом 25 постановления Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 № 55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер» определено, что 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.

В связи с отказом в удовлетворении исковых требований по настоящему делу, суд считает необходимым отменить обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда от 17.01.2019 по данному делу.

Согласно статьи 106 АПК РФ к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, специалистам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), расходы юридического лица на уведомление о корпоративном споре в случае, если федеральным законом предусмотрена обязанность такого уведомления, и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде.

В целях оплаты стоимости проведения судебной экспертизы в ООО «Экспертное предприятие «СТРОЙТЭКС» третьим лицом на депозитный счет суда вносились денежные средства в сумме 60000 руб. (платежное поручение № 42973 от 12.04.2019), в целях оплаты стоимости проведения судебной экспертизы в НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» ответчиком – индивидуальным предпринимателем Слакв Александром Ивановичем внесены денежные средства в сумме 70200 руб. (платежные поручения № 136 от 14.05.2019 и № 158 от 03.06.2019).

С учетом изложенного денежные средства в сумме 60000 руб. подлежат перечислению с депозитного счета Арбитражного суда Краснодарского края по реквизитам ООО «Экспертное предприятие «СТРОЙТЭКС», 70200 руб. – по реквизитам НПП ООО «СтройТехЭкспертиза».

В связи с отказом в удовлетворении исковых требований, расходы ответчика - индивидуального предпринимателя Слакв Александра Ивановича и третьего лица по оплате судебной экспертизы в сумме 130200 руб. подлежат отнесению на истца.

Поскольку, иск был инициирован администрацией муниципального образования муниципального образования город Краснодар именно как органом муниципальной власти, в порядке осуществления своих функций по муниципальному контролю, постольку расходы по оплате судебной экспертизы в сумме 130200 руб. подлежат взысканию с муниципального образования, за счет его казны, с учетом правовой позиции, изложенной в пункте 19 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.05.2019 № 13 «О некоторых вопросах применения судами норм Бюджетного кодекса Российской Федерации, связанных с исполнением судебных актов по обращению взыскания на средства бюджетов бюджетной системы Российской Федерации».

В соответствии со статьей 110 АПК РФ расходы по оплате государственной пошлины также относятся на истца, который в соответствии со статьей 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации освобожден от ее уплаты.

Руководствуясь частью 5 статьи 96, статьями 109, 146 – 147, 167 – 170 АПК РФ, суд

### **Р Е Ш И Л:**

Производство по делу возобновить.

В иске отказать.

Обеспечительные меры, принятые определением суда от 17.01.2019 по настоящему делу, отменить.

Взыскать с муниципального образования город Краснодар в лице администрации муниципального образования город Краснодар (ОГРН 1022301606799, ИНН 2310032246) за счет казны муниципального образования город Краснодар в пользу АО «Первая Башенная Компания» (ОГРН 1177746646197, ИНН 7707387700), г. Москва 60000 руб. стоимости проведения судебной экспертизы.

Взыскать с муниципального образования город Краснодар в лице администрации муниципального образования город Краснодар (ОГРН 1022301606799, ИНН 2310032246) за счет казны муниципального образования город Краснодар в пользу индивидуального предпринимателя Слаква Александра Ивановича (ОГРНИП 304231120300142, ИНН 231100081779), г. Краснодар, Краснодарского края 130200 руб. стоимости проведения судебной экспертизы.

Исполнительные листы выдать после вступления решения в законную силу.

Произвести перевод денежных средств с депозитного счета Арбитражного суда Краснодарского края в размере 60000 руб. на счет экспертной организации - ООО «Экспертное предприятие «СТРОЙТЭКС», поступивших от АО «Первая Башенная Компания» по платежному поручению № 42973 от 12.04.2019, по следующим реквизитам экспертной организации:

Получатель средств: ООО «Экспертное предприятие «СТРОЙТЭКС»,

Банк получателя: Филиал «Южный» ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Краснодар,

Назначение платежа: за производство экспертизы № 111/16.1, эксперт Савченко А.Ю.,

к/с 30101810400000000700,

р/с 40702810500000009403,

БИК 040349700.

Произвести перевод денежных средств с депозитного счета Арбитражного суда Краснодарского края в размере 70200 руб. на счет экспертной организации – НПП ООО «СтройТехЭкспертиза», поступивших от индивидуального предпринимателя Слакв Александр Ивановича по платежным поручениям № 136 от 14.05.2019 и № 158 от 03.06.2019, по следующим реквизитам экспертной организации:

Получатель средств: НПП ООО «СтройТехЭкспертиза»,

р/с 40702810630000009002 в ПАО «Сбербанк», г. Краснодар;

к/с 30101810100000000602;

БИК 040349602;

ИНН 2311185069;

КПП 231101001.

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 апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд, г. Ростов-на-Дону.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

Н.В. Петрунина