



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-47436/2018

Резолютивная часть решения оглашена 27 августа 2019 года, полный текст решения изготовлен 03 сентября 2019 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Николаева А.В., при ведении протокола судебного заседания и его аудиозаписи помощником судьи Першогоуба Е.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по исковому заявлению

Администрации муниципального образования город-курорт Анапа (ИНН 2301027017 ОГРН 1022300523057)

к индивидуальному предпринимателю Комлеву Павлу Васильевичу (ИНН 165004603560 ОГРНИП 304163917500021)

о сносе самовольной постройки,

при участии: от истца - представитель по доверенности Купченко Ю.Д., от ответчика- не явился, извещен,

У С Т А Н О В И Л:

Администрация муниципального образования город-курорт Анапа обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Комлеву Павлу Васильевичу о сносе самовольной постройки.

Истцом обеспечена явка представителя по доверенности в судебное заседание.

Ответчик, будучи надлежащим образом извещенным о месте и времени судебного заседания, не обеспечил явку представителя по доверенности в судебное заседание.

Ответчиком в материалы дела представлен отзыв, согласно которому ИП Комлев Павел Васильевич возражает относительно удовлетворения заявленных исковых требований.

Следует отметить, что ответчиком заблаговременно в адрес суда направлено ходатайство об отложении судебного заседания.

Представителем истца в ходе судебного заседания, открытого 27.08.2019, также заявлено устное ходатайство об отложении судебного заседания.

Рассмотрев ходатайство сторон, суд находит их подлежащими отклонению по следующим основаниям.

Согласно ст. 158 АПК РФ арбитражный суд может отложить судебное разбирательство по основаниям, установленным законодательством. Однако отложение судебного заседания является правом суда, а не обязанностью.

Отложение судебного заседания приведет к затягиванию судебного процесса, вследствие чего основания для удовлетворения ходатайства сторон у суда отсутствуют.

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

Управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город-курорт Анапа с территории общего пользования проведен визуальный осмотр земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевеловый, 13, с кадастровым номером 23:37:1005001:998.

Согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 23:37:1005001:998, площадью 901 кв. м, с видом разрешенного использования - «проектирование и строительства жилого района», по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевеловый, 13 принадлежит на праве собственности Комлеву Павлу Васильевичу.

Кроме того, в ЕГРН имеется информация о регистрации права собственности на объект капитального строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1005001:998, по адресу Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевеловый, 13: здание, наименование: жилой дом, с кадастровым номером 23:37:1005001:2187, площадью 480,4 кв. м, этажностью 4, зарегистрировано на основании решения Анапского городского суда от 16.11.2011 по делу № 2-3798/2011.

Также, на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1005001:998, по адресу Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевеловый, 13 расположено двухэтажное здание с планировкой гостиничного типа, размерами (ориентировочно) 7,0 х 18,0 м, ориентировочной площадью застройки 126 кв.м, возведенное без соблюдения норм отступа от границ земельного участка, право собственности на которое не зарегистрировано.

Согласно материалам дела, Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа разрешение на строительство каких-либо объектов на вышеуказанном земельном участке не выдавалось.

Истец указывает, что согласно акту Управления муниципального контроля Администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 03.09.2018 № 95, фотоматериалам от 03.09.2018, на земельном участке расположенное четырехэтажное здание, а также двухэтажное здание с планировкой гостиничного типа, имеющие признаки объектов коммерческого назначения, в которых осуществляется сдача комнат в наем, что подтверждается информацией, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (Гостевой дом «Утес» <http://utyos-sukko.ru/>).

Как следует из правовой позиции истца, установленный вид разрешенного использования земельного участка не предполагает размещение на нем объектов, в которых осуществляется сдача комнат в наем.

Согласно сведениям общедоступной кадастровой карты и в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 540 от 1 сентября 2014 года утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков. Расчет кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:37:1005001:998, по адресу Краснодарский край, Анапский район; с. Сукко, пр. Можжевеловый, 13 осуществлен по удельному показателю кадастровой стоимости с наименованием «индивидуальное жилищное строительство» (код 2.1).

Администрация муниципального образования город-курорт Анапа полагает, что ответчик своими действиями нарушает земельное и градостроительное законодательство, так как фактически использует земельный участок с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» (код 2.1.), как земельный участок, соответствующий виду разрешенного использования - гостиничное обслуживание (код 4.7), тем самым нанося ущерб бюджету муниципального образования город-курорт Анапа в виде недополученных налоговых платежей, по следующим основаниям.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа, утвержденными решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 3 июля 2017 года № 198 определено, что спорный земельный участок расположен в зоне смешанной плотной жилой застройки (Ж-СПР).

Зона Ж-СПР выделена для формирования территории с размещением многоквартирных домов средней этажности, а также индивидуальных жилых домов с рекреационными функциями.

Ответчиком разрешение на строительство коммерческого объекта - гостиница, (код 4.7 вида разрешенного использования земельного участка) не получалось, в администрацию муниципального образования город-курорт Анапа ответчик с заявлением о выдаче разрешения на строительство либо на получения разрешения на ввод в эксплуатацию спорного объекта не обращался.

В нарушение указанных требований ответчиком самовольно осуществляется эксплуатация объектов коммерческого назначения и в отсутствие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, строение не введено в гражданский оборот.

Администрация муниципального образования город-курорт Анапа считает, что у ответчика отсутствует право эксплуатировать указанные объекты и земельный участок, в силу приведенных доводов.

В связи с вышеизложенным, истец полагает, что объект капитального строительства: двухэтажное здание с планировкой гостиничного типа, размерами (ориентировочно) 7,0 х 18,0 м, ориентировочной площадью застройки 126 кв.м. расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1005001:998, по адресу Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 13, является самовольным строением и в соответствии с пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит сносу осуществившим его лицом либо за его счет.

Суд, принимая решение, руководствуется следующим.

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

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

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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 предмет доказывания по иску о признании постройки самовольной и ее сносе входят следующие обстоятельства: создание объекта недвижимости на земельном участке, не отведенном в установленном порядке для этих целей; строительство объекта без получения необходимых разрешений либо с существенным нарушением градостроительных норм и правил, создающим угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, наличие у истца права на обращение в суд с требованием о сносе самовольной постройки.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 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» 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.

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

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

В силу статьи 68 Арбитражного процессуального кодекса обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 23:37:1005001:998, площадью 901 кв. м, с видом разрешенного использования - «проектирование и строительства жилого района», по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 13 принадлежит на праве собственности Комлеву Павлу Васильевичу.

Ответчик, возражая относительно заявленных требований, указывает следующее.

На основании договора купли-продажи недвижимости от 15.07.2008 Комлев П.В. стал собственником земельного участка с кадастровым номером 23:37:1005001:1000, категория земель: земли населенных пунктов - для проектирования и строительства курортного жилого района в с. Сукко, площадь 624 кв.м. по адресу: Краснодарский край

Анапский район, с. Сукко, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.07.2008 сделана запись регистрации № 23-23-26/081/2008-032.

Решением Анапского городского суда от 16.11.2011 по делу 2-3802/11, за Комлевым П.В. признано право собственности на жилой дом с комнатами для размещения отдыхающих литер А, общей площадью 323.5 кв.м, литер под А, площадью 28 кв.м., литер а площадью 5.4 кв.м., литер а1 площадью 5.5 кв.м., по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с. Сукко, пр. Можжевеловый, 18, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.01.2012 сделана запись регистрации № 23-23-26/081/2008-331.

Согласно Выписке из ЕГРН от 04.12.2018 № 23/026/008/2018-5712, здание с кадастровым номером 23:37:1005001:2189- жилой дом, общей площадью 362,4 кв.м., количество этажей 4, в том числе подземных 1, год ввода в эксплуатацию 2011, расположенное по адресу: Краснодарский край, город-курорт Анапа, с. Сукко, проезд Можжевеловый, д. 18, принадлежит на праве собственности Комлеву Павлу Васильевичу.

Согласно Выписке из ЕГРН от 29.10.2018, здание с кадастровым номером 23:37:1005001:3628- хозблок, общей площадью 186,5 кв.м, количеств этажей 2, год завершения строительства 2011, расположенное по адресу: Краснодарский край, город-курорт Анапа, с. Сукко, проезд Можжевеловый, д. 13, принадлежит на праве собственности Комлеву Павлу Васильевичу.

Согласно материалам дела, Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа разрешение на строительство каких-либо объектов на вышеуказанном земельном участке не выдавалось.

Ответчик указывает, что получение разрешения на строительство здания хозблока не требовалось, поскольку спорный объект является объектом вспомогательного назначения.

Рассматривая иски о сносе самовольной постройки, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Для всестороннего исследования обстоятельств дела и реализации иных задач судопроизводства в арбитражном суде, Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 27.02.2019 производство по делу приостановлено, назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено НПП ООО «СтройТехЭкспертиза», эксперту Даниеляну С.А., Данилову М.И.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1. Определить в границах какого земельного участка расположен спорный объект двухэтажное здание с планировкой гостиничного типа, размерами (ориентировочно) 7,0 х 18,0 м, ориентировочной площадью застройки 126 кв.м, расположенное по адресу Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 13?

2. Определить год постройки спорного объекта.

3. Определить перестраивался (реконструировался) ли спорный объект с момента его возведения? Если да, то какие работы по переустройству (реконструкции) объекта были произведены?

4. Определить функциональное назначение спорного объекта.

5. Определить не является ли спорный объект вспомогательным по отношению к основному объекту (четырёхэтажному зданию), то есть возможна ли самостоятельное хозяйственное использование спорного объекта, безотносительно иных объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1005001:998?

6. Соответствует ли расположение спорного объекта правилам землепользования и застройки, генеральному плану муниципального образования и не находится ли спорный объект в охранных зонах, в случае если таковые расположены в границах земельного участка?

7. Соответствует ли спорный объект техническим и строительным нормам и правилам, в том числе требованиям о пожарной безопасности, санитарным и эпидемиологическим нормам?

8. Не создает ли сохранение спорного объекта угрозу жизни и здоровью граждан?

9. Возможен ли снос спорного объекта с учетом требований обеспечения противооползневой безопасности и определить, необходимы ли специальные мероприятия при его сносе?

16.07.2019 в адрес арбитражного суда поступило экспертное заключение НПП ООО «СтройТехЭкспертиза от 15.07.2019 № 241/16.1, согласно которому экспертом сделаны следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, эксперт указывает, что в процессе проведения экспертного осмотра, был выполнен комплекс геодезических измерений по координированию внешних контуров 2-х этажного нежилого здания хозблока литер «Г» с кадастровым номером 23:37:1005001:3628, с целью установления его месторасположения и площади застройки. Измерения выполнены спутниковой геодезической аппаратурой «EFT M1 GNSS». По результатам сравнения измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости, определено, что здание хозблока литер «Г» расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:1005001:998 площадью 901 кв.м, по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевеловый, 13. Схема расположения здания в границах земельного участка показана ниже на рис. 5 стр. 13 заключения.

В ходе проведения исследования при ответе на второй вопрос эксперт приходит к выводу о том, что нежилое здание литер «Г» с кадастровым номером 23:37:1005001:3628, было построено в 2011 году.

Отвечая на третий вопрос, эксперт указывает, что 1. Сравнительный анализ данных содержащихся в дополнительно представленной копии технического паспорта на жилой дом с комнатами для размещения отдыхающих по пр. Можжевеловый, 13 в с. Сукко, подготовленного филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ» по г-к. Анапа от 08.08.2011 г. (см. лист 2 «Состав объекта» и лист 3 «Ситуационный план»), с данными полученными в процессе проведения экспертно-го осмотра показал, что в отношении нежилого здания хозблока литер «Г», после завершения его строительства, были выполнены следующие работы:

- изменена конфигурация с прямоугольной формы в плане на Г-образную форму в плане;
- изменены размеры в плане с 20,75 х 4,35 м на 20,68 х 2,03 х 4,80 х 6,19 х 25,66 х 4,25 м;
- увеличена площадь застройки с 90,3 кв.м. до 117 кв.м;
- увеличен строительный объем с 496 куб.м. до 644 куб.м;
- выполнена облицовка наружных стен из бетонных блоков лицевой кирпичной кладкой;

Проанализировав и сравнив данные, полученные по результатам проведенного комплекса строительно-технических исследований, определено, что в отношении нежилого здания хозблока литер «Г» с кадастровым номером 23:37:1005001:3628 по пр. Можжевеловый, 13 в с. Сукко, произведена реконструкция, путем расширения объекта капитального строительства.

К данному выводу эксперты пришли, основываясь на том, что результатом выполненных на объекте работ после завершения его строительства, были изменены (увеличены) его основные параметры. В частности, увеличены размеры в плане, площадь застройки и строительный объем. Этажность и высота здания изменены не были.

При ответе на четвертый вопрос эксперт указывает, что результатами проведенного экспертного осмотра определено, что нежилое здание литер «Г» с кадастровым номером 23:37:1005001:3628, по пр. Можжевеловый, 13 в с. Сукко, по своему функциональному назначению и фактическому использованию является хозблоком, имеющим в своем составе помещения вспомогательного назначения. В частности, следующие помещения: служебное, склады, прачечная, санузлы, сушилка, кухня и комната для персонала.

Отвечая на пятый вопрос, эксперт пришел к выводу, что 3-х этажное с цокольным этажом здание жилого дома с комнатами для размещения отдыхающих литер «А, под/А», является основным (главным) объектом недвижимого имущества, возведенным на территории выделенного земельного участка с кадастровым номером 23:37:1005001:998 площадью 901 кв.м, по адресу: г-к. Анапа, с. Сукко, пр. Можжевеловый, 13, образующим инвентарный объект и определяющим его назначение. Строения литер «Г, 1, 2, 3, 4, 5, I, II, III», по своему назначению и фактическому использованию, предназначены для эксплуатации и обслуживания основного (главного) здания, связаны с ними общим назначением и следуют его судьбе. То есть, самостоятельное хозяйственное использование указанных строений, без основного объекта недвижимого имущества, не возможно. Следовательно, спорное нежилое здание хозблока литер «Г» является вспомогательным (служебным) объектом недвижимого имущества по отношению к основному зданию жилого дома с комнатами для размещения отдыхающих литер «А, под/А», входящим с ним в состав единого инвентарного объекта.

Следует отметить, что сравнив требования пп. 3.1, 3.2, 10.1 и прил. А (обязательное) ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения», с данными полученными по результатам проведенного комплекса строительно-технических исследований, определено, что нежилое здание литер «Г» в силу

своего предназначения и фактического использования (хозблок без постоянного пребывания людей), соответствует пониженному классу ответственности сооружений КС-1.

Исследуя шестой вопрос, эксперт указывает, что нежилое здание хозблока литер «Г» с кадастровым номером 23:37:1005001:3628 по пр. Можжевеловый, 13 в с. Сукко, соответствует действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки МО г-к. Анапа (утв. решением Совета МО г-к. Анапа № 424 от 26.12.13 г), предъявляемым к объектам находящимся в зоне Ж-СПР, в части основного вида разрешенного использования земельного участка, его площади и процента застройки, а также в части принятого отступа здания от красной линии вдоль проезда Можжевеловый и его существующей высоты. Здание литер «Г» не соответствует указанным требованиям ПЗЗ г-к. Анапа, в части его возведения без отступов от границ смежных земельных участков с кадастровыми номерами 23:37:1005001:999, 23:37:1005001:997 и 23:37:1005001:1001.

Эксперт указывает, что поскольку строительство спорного здания осуществлено в 2011 году, при этом градостроительные требования прав землепользования и застройки на территории города-курорта Анапа были утверждены в 2013 году, на момент строительства указанного здания, требования ПЗЗ г-к. Анапа не существовали.

Результатами изучения графической части генерального плана, карты градостроительного зонирования муниципального образования город-курорт Анапа и представленных сведений ИСОГД № 17.1589/18-10 от 14.09.2018 г, определено, что земельный участок с кадастровым номером 23:37:1005001:998 по пр. Можжевеловый, 13 в с. Сукко, находится в границе II зоны горно-санитарной охраны курорта.

В соответствии с п. 13 Постановления Правительства РФ от 07.12.1996 г. № 1425, в границах II зоны горно-санитарной охраны курорта (утв. постановлением СМ РСФСР №45 от 30.01.85 г), отсутствует запрет на строительство и реконструкцию вспомогательных зданий хозблоков. Следовательно, расположение здания хозблока литер «Г» в границах II зоны горно-санитарной охраны курорта, не противоречит требованиям п. 13 Постановления Правительства РФ от 07.12.1996 г. № 1425. Какие-либо иные охраняемые зоны в границах исследованного земельного участка отсутствуют.

Рассматривая седьмой вопрос, эксперт пришел к выводу о том, что нежилое здание хозблока литер «Г» с кадастровым номером 23:37:1005001:3628 по пр. Можжевеловый, 13 в с. Сукко, в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений

соответствует требованиям СП 1.13130.2009 и СП 118.13330.2012, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов. В части принятых конструктивных решений соответствует требованиям СП 14.13330.2018, СП 15.13330.2012, СП 17.13330.2017, СП 22.13330.2016, СП63.13330.2012, СП 70.13330.2012 и строительным нормам Краснодарского края СНКК 22-302-2000, ТСН 22-302-2000, предъявляемым к объектам, возводимым в местах с сейсмическим воздействием. Хозблок литер «Г» в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части примененных негорючих строительных материалов, соответствует действующим требованиям Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», требованиям Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений» и требованиям СП 3.13130.2009, СП 5.13130.2009, ГОСТ 12.1.004-91. Здание хозблока, в соответствии с действующими требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, не оказывает прямого или косвенного негативного воздействия на окружающую среду обитания и здоровье человека и не создает опасности причинения вреда окружающей среде обитания и здоровью человека в результате его эксплуатации.

Относительно противопожарного разрыва и метода устранения выявленного нарушения требований СП 4.13130.2013 эксперты отмечают следующее.

Существующий противопожарный разрыв между 2-х этажным зданием хозблока с к/н 23:37:1005001:3628 по пр. Можжевеловый, 13 и 3-х этажным жилым домом с к/н 23:37:1005001:3569 по пр. Можжевеловый, 15а, равный 1,5 м, не соответствует требованиям п. 4.3 СП 4.13130.2013, согласно которому такой разрыв должен составлять не менее 6,0 м (см. рис. 6 и фото 27 на стр. 30 закл).

Следует отметить, что в соответствии с данными публичной кадастровой карты, размещенным на общедоступном интернет ресурсе www.rosreestr.ru, 3-х этажное здание жи-лого дома с к/н 23:37:1005001:3569 по пр. Можжевеловый, 15а, было возведено в 2018 году. Результат настоящих исследований показал, что 2-х этажное здание хозблока с к/н 23:37:1005001:3628 по пр. Можжевеловый, 13, было возведено в 2011 году. То есть, не соблюдение противопожарного разрыва между указанными зданиями возникло в результате возведения в 2018 году 3-х этажного здания жилого дома с к/н 23:37:1005001:3569 по пр. Можжевеловый, 15а, а не в результате возведения в 2011 году 2-х этажного здания хозблока с к/н 23:37:1005001:3628 по пр. Можжевеловая, 13.

В целях устранения выявленного нарушения требований п. 4.3 СП 4.13130.2013 необходимо выполнить работы по ликвидации оконных проемов в кирпичной стене более высокого 3-х этажного жилого дома с к/н 23:37:1005001:3569, обращенной к 2-х этажному хозблоку с к/н 23:37:1005001:3628, методом демонтажа оконных блоков и последующим заполнением проемов кирпичной кладкой.

При условии выполнения данных работ, стена более высокого жилого дома, обращенная к 2-х этажному хозблоку, в соответствии с требованиями табл. 23 прил. к Федеральному закону РФ от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», будет иметь предел огнестойкости REI 150 и являться противопожарной 1-го типа.

Тогда, в соответствии с требованиями п. 4.11 СП 4.13130.2013, противопожарное расстояние между зданием хозблока по пр. Можжевеловый, 13 и жилым домом по пр. Можжевеловый, 15а, не будет нормироваться. То есть, выявленное по результатам проведенных исследований нарушение требований п. 4.3 СП 4.13130.2013 будет устранено.

Отвечая на восьмой вопрос, эксперт пришел к выводу о том, что нежилое здание хозблока литер «Г» с кадастровым номером 23:37:1005001:3628 по пр. Можжевеловый, 13 в с. Сукко, в соответствии с требованиями СП 13-102-2003, находится в исправном состоянии - категория технического состояния строительной конструкции или здания в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности. Следовательно, исследованный объект своим техническим состоянием, угрозой для жизни и здоровья граждан не создает, в том числе при условии его сохранения.

При этом выявленное нарушение требований п. 4.3 СП 4.13130.2013, выраженное в недостаточном противопожарном разрыве до жилого дома с к/н 23:37:1005001:3569 по пр. Можжевеловый, 15а, определяет наличие угрозы для жизни и здоровья граждан, до момента его устранения. Рекомендации по устранению выявленного нарушения изложены в ответе на вопрос суда №7.

Рассматривая девятый вопрос, эксперт указал, что проанализировав действующие требования разделов 5-8 СТО 2.33.53-2011 «Организация строительного производства. Снос (демонтаж) зданий и сооружений» и сравнив их с данными полученными по результатам проведенного экспертного осмотра, определено, что в рассматриваемом случае произвести ликвидацию (снос) нежилого здания хозблока литер «Г» с кадастровым

номером 23:37:1005001:3628 по пр. Можжевеловый, 13 в с. Сукко, технически возможно только путем его демонтажа, поэлементным способом.

При этом, результатами экспертного осмотра было определено, что тыльная стена нежилого здания хозблока литер «Г» выполнена из монолитного железобетона, облицована плитами утеплителя из пенополистерола с устройством поверх плит слоя гидроизоляции из жесткой профилированной мембраны и является сооружением инженерной защиты территории земельного участка с кадастровым номером 23:37:1005001:998 по пр. Можжевеловый, 13 в с. Сукко, а также зданий и сооружений находящихся на указанном участке от оползней и обвалов (см. фото 3-6 табл. 1). То есть, указанная стена является подпорной.

Проанализировав действующие требования пунктов 5.1.1, 5.1.3, 5.3.2.1, 5.3.2.2 СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения» и сравнив их с данными полученными по результатам проведенного экспертного осмотра, определено, что снос нежилого 2-х этажного здания хозблока литер «Г» по пр. Можжевеловый, 13 в с. Сукко, приведет к ликвидации подпорной ж/б стены, являющейся инженерной защитой территории земельного участка с кадастровым номером 23:37:1005001:998, а также зданий и сооружений находящихся на указанном участке от оползней и обвалов.

Таким образом, в случае сноса нежилого здания хозблока литер «Г», возникнет необходимость в выполнении специальных мероприятий по инженерной защите территории земельного участка с кадастровым номером 23:37:1005001:998, а также зданий и сооружений, находящихся на указанном участке от оползней и обвалов.

Указанные мероприятия будут заключаться в производстве строительно-монтажных работ по возведению удерживающей конструкции - подпорной стены, на ее прежнем месте.

В силу части 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта является одним из доказательств, исследуемых наряду с другими доказательствами по делу. Заключение судебной экспертизы определено законом в качестве доказательства, не имеющего заранее установленной силы и не обладающего преимуществом перед иными доказательствами и, как все иные доказательства, подлежит оценке по общим правилам в совокупности с другими доказательствами.

Суд критически относится к выводу эксперта о том, что нежилое здание литер «Г» с кадастровым номером 23:37:1005001:3628, по пр. Можжевеловый, 13 в с. Сукко, по

своему функциональному назначению и фактическому использованию является хозблоком, имеющим в своем составе помещения вспомогательного назначения. В частности, следующие помещения: служебное, склады, прачечная, санузлы, сушилка, кухня и комната для персонала.

В соответствии с частью 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

По смыслу норм действующего законодательства под объектом вспомогательного использования следует понимать постройки, предназначенные для обслуживания и эксплуатации основного объекта и не имеющие возможности самостоятельного использования для иной деятельности. Возможность осуществлять строительство объектов и сооружений вспомогательного использования без получения разрешения на строительство законодатель связывает с их особым назначением (вспомогательным) по отношению к основному объекту, в отношении которого разрешение на строительство получается в общем порядке.

Градостроительный кодекс Российской Федерации не содержит определения объекта вспомогательного использования. Основными критериями определения таких объектов как объектов вспомогательного использования являются принадлежность объектов к виду сооружений пониженного уровня ответственности, отсутствие необходимости получения разрешительной документации на их строительство и наличие основного объекта недвижимого имущества, по отношению к которому объект является вспомогательным и для обслуживания которого он построен, а также невозможность самостоятельного использования для иной деятельности.

Наличие основного объекта недвижимого имущества, по отношению к которому объект является вспомогательным и для обслуживания которого он построен, является основополагающим критерием отнесения объекта к числу вспомогательных. Иное понимание норм права ответчиком основано на их неверном толковании.

В ходе исследования материалов дела в полном объеме, суд с учетом физических характеристик и наличия отдельных элементов нежилого здания литер «Г» с кадастровым номером 23:37:1005001:3628, квалифицирует спорный объект, как самостоятельное отдельно стоящее здание (корпус) гостиницы.

Следует отметить, что входные группы в технические помещения «склад» и «служебное» идентифицированы только соответствующими бумажными таблицами, закрепленными с помощью скотча. Каких-либо иных обозначений, позволяющих с должной степенью достоверности установить обслуживающую функцию объекта хозблока основной вещи, в материалы дела не представлено.

Согласно представленным в материалы дела фотоматериалам, помещения здания хозблока фактически представляют собой гостиничные номера, предназначенные для временного пребывания граждан.

Понятие вспомогательного объекта является правовой категорией и определяется судами самостоятельно.

Таким образом, поскольку материалами дела подтвержден факт наличия у спорного объекта самостоятельного хозяйственного назначения. Нежилое здание литер «Г» с кадастровым номером 23:37:1005001:3628, по пр. Можжевеловый, 13 в с. Сукко, по своему функциональному назначению и фактическому использованию не может быть квалифицировано, как объект вспомогательного назначения, на строительство которого не требовалось получение разрешения на строительство.

Частью 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

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

Поскольку материалами дела подтвержден факт неполучения ответчиком разрешения на строительство нежилого здания литер «Г» с кадастровым номером 23:37:1005001:3628, по пр. Можжевеловый, 13 в с. Сукко, в отношении спорного объекта установлен квалифицирующий признак самовольной постройки, установленный ст. 222 ГК РФ - строительство объекта без получения разрешительной документации.

Кроме того, согласно сведениям общедоступной кадастровой карты и в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 540 от 1 сентября 2014 года утвержден классификатор видов разрешенного

использования земельных участков. Расчет кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:37:1005001:998, по адресу Краснодарский край, Анапский район; с. Сукко, пр. Можжевельный, 13 осуществлен по удельному показателю кадастровой стоимости с наименованием «индивидуальное жилищное строительство» (код 2.1).

Статьей 65 ЗК РФ устанавливается принцип платности использования земли в Российской Федерации. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Администрация муниципального образования город-курорт Анапа указывает, что ответчик своими действиями нарушает земельное и градостроительное законодательство, так как фактически использует земельный участок с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» (код 2.1.), как земельный участок, соответствующий виду разрешенного использования - гостиничное обслуживание (код 4.7), тем самым нанося ущерб бюджету муниципального образования город-курорт Анапа в виде недополученных налоговых платежей, по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 7 ЗК РФ разрешенное использование земельного участка является составным элементом правового режима земельного участка и определяется на основании зонирования территории.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа, утвержденными решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 3 июля 2017 года № 198 (далее - Правила) определено, что спорный земельный участок расположен в зоне смешанной плотной жилой застройки (Ж-СПР).

Зона Ж-СПР выделена для формирования территории с размещением многоквартирных домов средней этажности, а также индивидуальных жилых домов с рекреационными функциями.

Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают на территории муниципального образования город-курорт Анапа систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании территории, т.е. разделения территории муниципального образования город-курорт Анапа

на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенным строительством объектов и их последующего использования.

Правила обязательны для исполнения всеми расположенными на территории муниципального образования город-курорт Анапа, применительно к которой разработаны настоящие Правила, юридическими и физическими лицами.

Изменение одного вида разрешенного использования в пределах основной группы видов для данной зоны застройки является самостоятельным выбором правообладателя земельного участка.

В соответствии с п. 6 статьи 42 ЗК РФ собственники земельных участков обязаны соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Кроме того, частью 3 статьи 85 ЗК РФ установлено, что градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Пунктом 3 статьи 2 Правил установлено, что данные правила применяются наряду с техническими регламентами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия.

Согласно Выписке из ЕГРН от 09.08.2018 № 23/001/103/2018-5455, земельный участок с кадастровым номером 23:37:1005001:998, площадью 901 кв. м, имеет вид разрешенного использования - «проектирование и строительства жилого района».

Поскольку материалами дела подтвержден факт строительства ответчиком нежилого здания литер «Г» с кадастровым номером 23:37:1005001:3628 (хозблока) на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем такого объекта, судом установлен еще один признак самовольной постройки в отношении спорного объекта.

Помимо прочего, судом принимается во внимание вывод эксперта о выявленном нарушении требований п. 4.3 СП 4.13130.2013, выраженное в недостаточном противопожарном разрыве до жилого дома с к/н 23:37:1005001:3569 по пр. Можжевельный, 15а. Экспертом определено наличие угрозы для жизни и здоровья граждан в отношении спорного объекта.

Таким образом, судом установлены три признака, квалифицирующих двухэтажное здание площадью застройки 117 кв.м., кадастровый номер 23:37:1005001:3628 находящееся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, проезд Можжевельный, дом 13, как самовольную постройку: возведение объекта на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта; возведение объекта без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений; создание угрозы жизни и здоровью граждан.

Следует отметить, что довод ответчика о необходимости наличия подпорной стены в спорном объекте не может легализовать самовольную постройку.

Подпорная стена представляет собой отдельное инженерное сооружение, единственной целью которого исключение сползания грунта.

С учетом того, что спорный объект фактически представляет собой гостиницу и используется для временного пребывания граждан, одна из стен такого объекта не может быть подпорной, поскольку в случае схода оползня, будет создана прямая угроза жизни и здоровью пребывающих в таком здании людей.

Принимая во внимание, что материалами дела подтверждено наличие в отношении спорного объекта признаков самовольной постройки, суд находит представленные в материалы дела документы достаточными для удовлетворения требований истца о сносе такого строения.

Относительно требования истца о запрете ИП Комлеву Павлу Васильевичу и иным лицам эксплуатацию земельного участка с кадастровым номером 23:37:1005001:998, площадью 901 кв. м, с видом разрешенного использования - «проектирование и строительства жилого района», по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко,

пр. Можжевеловый, 13, а также расположенного в его границах здания, наименование: жилой дом с комнатами для размещения отдыхающих, с кадастровым номером 23:37:1005001:2187, площадью 480,4 кв. м, этажностью 4, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1005001:998, по адресу Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевеловый, 13, в качестве объекта коммерческого назначения (гостиницы), суд отмечает следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 1065 ГК РФ опасность причинения вреда в будущем может явиться основанием к иску о запрещении деятельности, создающей такую опасность.

Вышеназванная норма закона предоставляет заинтересованному лицу право обратиться в суд с иском о запрещении, приостановлении или прекращении деятельности, создающей опасность, либо в результате которой был причинен вред.

В соответствии с диспозицией названной нормы бремя доказывания возможности причинения вреда, вины ответчика (не презюмируемой) и необходимости запрещения, приостановления или прекращения деятельности, создающей опасность причинения вреда, лежит на лице, обратившемся с соответствующими требованиями в суд.

Для удовлетворения иска, основанного на положениях ст. 1065 ГК РФ, истец должен доказать возможную опасность причинения вреда гражданам и юридическим лицам в результате продолжения деятельности, создающей такую опасность.

Согласно материалам дела, Решением Анапского городского суда от 16.11.2011 по делу 2-3802/11, За Комлевым П.В. признано право собственности на жилой дом с комнатами для размещения отдыхающих литер А, общей площадью 323.5 кв.м, литер под А, площадью 28 кв.м., литер а площадью 5.4 кв.м., литер а1 площадью 5.5 кв.м., по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с. Сукко, пр. Можжевеловый, 18.

Суд, принимая решение о признании права собственности в отношении жилого дома с комнатами для размещения отдыхающих, с кадастровым номером 23:37:1005001:2187, исследовал вопрос самовольности строительства спорного объекта.

Доказательств того, что использование жилого дома с комнатами для размещения отдыхающих, с кадастровым номером 23:37:1005001:2187 является или в будущем может явиться основанием причинения вреда неопределенному кругу лиц, истцом, в нарушение требований ст. 65 АПК РФ, не представлено.

Таким образом, поскольку вышеуказанный объект легализован в судебном порядке, его использование для предоставления гражданам услуг для временного проживания не запрещено.

На основании вышеизложенного, требования истца в указанной части не подлежат удовлетворению.

Требования истца об обязанности ответчика изменить вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:37:1005001:998, площадью 901 кв.м, по адресу Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, пр. Можжевельный, 13, предусмотренный классификатором видов разрешенного использования, утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 540 от 01.09.2014 - с вида «проектирование и строительства жилого района» (код 2.1) на вид гостиничное обслуживание (код 4.7), предоставить в администрацию муниципального образования город-курорт Анапа документы, подтверждающие наличие права собственности на земельный участок с видом разрешенного использования, позволяющего размещение указанного коммерческого объекта, не подлежат удовлетворению в рамках рассмотрения настоящего дела, поскольку не представлены доказательства несоответствия закону установленного вида разрешенного использования спорного земельного участка, в связи с чем имелась бы необходимость изменения вида разрешенного использования земельного участка в судебном порядке.

Кроме того, с учетом удовлетворения требования о сносе самовольной постройки, изменение вида разрешенного использования земельного участка не может восстановить прав истца.

В соответствии с частью 3 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец был освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, если ответчик не освобожден от уплаты государственной пошлины.

С учетом изложенного, с ответчика подлежат взысканию в доход федерального бюджета 9 000 руб. государственной пошлины по иску (6 000 руб.), а также по заявлению о принятии обеспечительных мер (3 000 руб.).

Указанная правовая позиция корреспондирует сложившейся судебной практике (Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.02.2018 № 15АП-20294/2017 по делу N А53-11147/2017).

Кроме того, расходы на оплату проведенной судебной экспертизы также подлежат отнесению на ответчика.

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

Р Е Ш И Л:

Ходатайства Администрации муниципального образования город-курорт Анапа (ИНН 2301027017 ОГРН 1022300523057) и индивидуального предпринимателя Комлева Павла Васильевича (ИНН 165004603560 ОГРНИП 304163917500021) об отложении судебного разбирательства отклонить.

Обязать индивидуального предпринимателя Комлева Павла Васильевича (ИНН 165004603560 ОГРНИП 304163917500021) в течение трех месяцев со дня вступления настоящего решения в законную силу, осуществить снос двухэтажного здания площадью застройки 117 кв.м., кадастровый номер 23:37:1005001:3628 находящегося по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, проезд Можжевеловый, дом 13.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Комлева Павла Васильевича (ИНН 165004603560 ОГРНИП 304163917500021) в доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в размере 9 000 руб.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

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

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

Судья

А.В. Николаев