



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-14692/2018

Резолютивная часть решения оглашена 02 сентября 2019 года, полный текст решения изготовлен 09 сентября 2019 года.

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

Управления имущественных отношений Администрации муниципального образования город-курорт Анапа (ИНН 2301006401 ОГРН 1022300518118)

к обществу с ограниченной ответственностью «Буржуа» (ИНН 7810326518 ОГРН 1047815031307)

о сносе самовольных построек,

по встречному исковому заявлению:

общества с ограниченной ответственностью «Буржуа» (ИНН 7810326518 ОГРН 1047815031307)

к Управлению имущественных отношений Администрации муниципального образования город-курорт Анапа (ИНН 2301006401 ОГРН 1022300518118)

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: Управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа, ИП Висангириев Владимир Николаевич, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, Висангириева Инна Сетраковна, Мазлумян Александра Ивановна,

о признании права собственности,

при участии: от первоначального истца- представитель по доверенности Хухрин Н.С., от первоначального ответчика- представитель по доверенности Аракелян А.Л., Махненко С.И., от иных лиц- не явились, извещены,

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 обществу с ограниченной ответственностью «Буржуа» о сносе самовольной постройки.

Общество с ограниченной ответственностью «Буржуа» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края со встречным исковым заявлением к Администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права собственности.

Истец и ответчик обеспечили явку представителей по доверенности в судебное заседание.

ИП Висангириев Владимир Николаевич представил в материалы дела отзыв, согласно которому третье лицо поддерживает иски администрации.

Мазлумян Александра Ивановна представила в материалы дела отзыв, согласно которому третье лицо поддерживает первоначально заявленные иски.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в материалы дела представлена правовая позиция, согласно которой третье лицо просит суд принять решение в соответствии с действующим законодательством.

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

25.08.2005 года между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю (арендодатель) и Федеральным государственным унитарным предприятием «Научно-экспериментальный морской биотехнологический центр "Большой Утриш"» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности № 7700000179.

Согласно пункту 1.1 договора от 25.08.2005 арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок из земель поселений расположенный во второй зоне санитарной охраны курорта с кадастровым номером 23:37:1101002:0020 находящийся по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с/о Супсехский, с. Большой Утриш, для эксплуатации служебных зданий ФГУП «НЭМБЦ "Большой Утриш"» в границах, указанных в кадастровой карте (плане) участка, прилагаемой к договору являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью 6 421 кв. м.

08.09.2006 в связи с реорганизацией арендатора между сторонами договора заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 25.08.2005 № 7700000179.

Между закрытым акционерным обществом «Анапа Инвест» (продавец) и обществом с ограниченной ответственностью «Буржуа» (покупатель) заключен договор купли-продажи недвижимого имущества № 14-16/17-2013 от 22.08.2013, согласно условиям которого продавец обязался передать в собственность покупателя объекты недвижимости (здания), расположенные по адресу: 353407, Краснодарский край, город курорт Анапа, с. Большой Утриш, общей площадью 533,5 кв.м., в сроки, предусмотренные договором, а покупатель обязался принять имущество и уплатить за него цену, предусмотренную, а именно:

- здание котельной, назначение коммуникационное, общая площадь 31,9 кв.м., литер Ж. ж, кадастровый номер 23-23-26/033/2006-201, инвентарный номер 14434;
- здание служебного корпуса, назначение нежилое, общая площадь 501,6 кв.м., литер А, кадастровый номер 23-23-26/033/2006-200, инвентарный номер 14433.

Переход к обществу права собственности на нежилые здания зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.12.2013 (записи с номерами регистрации 23-23-26/2019/2013-862, 23-23-26/2019/2013-863).

По договору от 20.12.2013 № 25-16/22-2013 права и обязанности арендатора по договору аренды от 25.08.2005 № 7700000179 акционерное общество передало обществу.

Приказом управления имущественных отношений администрации от 16.09.2015 № 357 земельный участок с прежним разрешенным использованием (эксплуатация служебных зданий) предоставлен обществу в аренду на 49 лет.

По данным информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город-курорт Анапа, генерального плана городского округа город-курорт Анапа, утвержденного решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 14.11.2013 № 404, земельный участок расположен в границах населенного пункта Большой Утриш, второй зоны округа санитарной охраны курорта, утвержденной постановлением Совета Министров РСФСР от 30.01.1985 № 45, территории объектов делового, общественного и коммерческого назначения.

Согласно информации государственного бюджетного учреждения Краснодарского края «Управление особо охраняемыми природными территориями Краснодарского края», земельный участок расположен в границах заказника «Большой Утриш».

Администрация муниципального образования город-курорт Анапа (далее - администрация) выдала обществу разрешение от 25.07.2016 № 23-301000-803-2016 на реконструкцию нежилых зданий с кадастровыми номерами 23:37:1101002:332, 23:37:1101002:365 в гостиницу площадью 981,4 кв.м. с административным зданием площадью 63,9 кв. м со сроком действия до 25.01.2018.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 08.08.2017 оставленным без изменения Постановлением пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.10.2017, Постановлением арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12.02.2018 по делу №А32-3 7765/2016 удовлетворено заявление прокуратуры Краснодарского края к администрации, обществу о признании недействительным вышеуказанного разрешения на реконструкцию,

В соответствии со сведениями содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, в границах земельного участка площадью 6389 кв.м, с кадастровым номером 23:37:1101002:20, расположенного по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, расположен объект недвижимого имущества с кадастровым номером: 23:37:1101002:246. 23:37:1101002:328.

Согласно выписке из ЕГРН, нежилое здание общей площадью 278,4 кв.м., с кадастровым номером 23:37:1101002:328, принадлежит на праве собственности ЗАО «Анапа Инвест» и передано в аренду ООО «Две сестры».

В соответствии со сведениями содержащимися в ЕГРН за ООО «Буржуа» зарегистрировано право собственности в отношении следующих объектов: здание котельной, назначение нежилое, с кадастровым номером 23:37:1101002:365, площадью 31,9 кв.м., этажность - 1; здание служебного корпуса, назначение нежилое, с кадастровым номером 23:37:1101002:332, общей площадью 501,6 кв.м. этажность - 3.

Как установлено Управлением муниципального контроля Администрации муниципального образования город-курорт Анапа в результате проведенного обследования на предмет соблюдения градостроительного законодательства при осуществлении строительства на территории муниципального образования город-курорт Анапа на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1101002:20, общей площадью 700 кв.м., вид разрешенного использования -апартамент-отели, гостиницы, общежития,

столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, кафетерии; стоянки легковых автомобилей, по адресу: г. Анапа, с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, принадлежащем ответчику на праве аренды, фактически на земельном участке расположены следующие объекты:

- двухэтажное капитальное здание ориентировочным размером 7,5 м. х 9,5 м., ориентировочной площадью застройки 71,25 кв.м., ориентировочной общей площадью 142,5 кв.м. На момент осмотра выполняются отделочные работы.

- трехэтажное капитальное здание ориентировочным размером 16,7 м. х 46,7 м., ориентировочной площадью застройки 779,89 кв.м., ориентировочной общей площадью 23389,67 кв.м. На момент осмотра выполняются отделочные работы.

Администрация отмечает, что указанные строительные работы осуществляются в отсутствие полученной в установленном законом порядке разрешительной документации.

Помимо прочего, администрацией визуальным зафиксировано, что арендатором земельного участка на прилегающей территории самовольно установлены металлические ворота длиной 4,47 м., которые ограничивают доступ на территорию общего пользования.

Как следует из материалов дела, Администрацией муниципального образования города-курорта Анапа разрешительная документация на строительство не выдавалась, выданное разрешение от 25.07.2016 № 23-301000-803-2016 на реконструкцию нежилых зданий с кадастровыми номерами 23:37:1101002:332, 23:37:1101002:365 в гостиницу площадью 981,4 кв.м. с административным зданием площадью 63,9 кв. м со сроком действия до 25.01.2018, признано недействительным на основании вступившего в законную силу решения Арбитражного суда Краснодарского края от 08.08.2017.

Таким образом, спорные объекты капитального строительства возводятся ответчиком без получения на это необходимого разрешения, что является признаком самовольности данных строений.

Согласно информации ГБУ КК «Управление особо охраняемыми природными территориями Краснодарского края» земельный участок с кадастровым номером 23 37:1101002:20 расположен в границах заказника «Большой Утриш». Государственный природный комплексный заказник «Большой Утриш» образован на основании постановления главы администрации Краснодарского края от 02.03.1994 № 116 «Об организации государственного заказника «Большой Утриш», которым определены его границы и режимы охраны.

Администрация муниципального образования город-курорт Анапа указывает, что земельный участок, на котором планируется осуществление реконструкции гостиницы и

административного здания, расположен в границах 2-ой зоны санитарной охраны курорта, утвержденной постановлением Совета Министров РСФСР от 30 января 1985 г. N 45.

Учитывая нормы Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 14.03.1995 N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях" и Федерального закона от 23.02.1995 N 26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах", постановление Совета Министров РСФСР от 30.01.1985 № 45, поскольку спорный земельный участок относится к числу земель особо охраняемых природных территорий, расположен в границах 2-ой зоны горно-санитарной охраны курорта, администрация полагает установленной необходимость проведения государственной экологической экспертизы при строительстве объектов на землях особо охраняемых природных территорий.

Принимая во внимание вышеизложенное, Управления имущественных отношений Администрации муниципального образования город-курорт Анапа обратилось в арбитражный суд с настоящим иском о сносе самовольной постройки.

При этом, общество с ограниченной ответственностью «Буржуа», полагая, что единственным признаком самовольности принадлежащих ООО «Буржуа» строений является отсутствие разрешения на реконструкцию, при этом сохранение построек не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, общество обратилось со встречным иском к Управлению имущественных отношений Администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права собственности на спорные объекты.

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.

ООО «Буржуа», возражая относительно первоначально заявленных исковых требований, заявило о прекращении производства по делу, поскольку предметом рассмотрения в рамках дел №А32-14692/2018 и № А32-28254/2016 являются одни и те же объекты, а требования, заявленные в рамках рассматриваемого дела, тождественны по предмету (осуществить снос) и основанию (отсутствие разрешения на строительство) исковым требованиям по делу № А32-28254/2016.

Суд, рассмотрев вышеуказанную правовую позицию ООО «Буржуа», находит ее подлежащей отклонению ввиду следующего.

В соответствии с пунктом 2 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд прекращает производство по делу, если

установит, что имеется вступивший в законную силу принятый по спору между теми же лицами, о том же предмете и по тем же основаниям судебный акт арбитражного суда.

Предмет иска определяется как материально-правовое требование истца к ответчику.

Под основанием иска понимают те факты, которые обосновывают требование о защите права или законного интереса. В основание иска входят лишь юридические факты, то есть факты, с которыми нормы материального права связывают возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей субъектов спорного материального правоотношения.

По смыслу статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации под лицами, между которыми существует спор, подразумевают процессуальных истцов, ответчиков и третьих лиц, заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора.

Как разъяснено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации N 236-О-О от 25.02.2010, пункт 2 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусматривает возможность прекращения производства по делу в случаях, когда право на судебную защиту (право на судебное рассмотрение спора) было осуществлено в состоявшемся ранее судебном процессе.

Таким образом, названная норма права направлена на пресечение рассмотрения судами тождественных требований (между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям). Следовательно, для применения названного основания (пункт 2 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) суду необходимо установить тождество требований уже рассмотренных и рассматриваемых арбитражным судом.

Частью 3 статьи 151 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что в случае прекращения производства по делу повторное обращение в арбитражный суд по спору между теми же лицами, о том же предмете и по тем же основаниям не допускается.

В ходе исследования материалов дела №А32-28254/2016 установлено, что Администрация города-курорта Анапа обратилась в арбитражный суд к ООО «Буржуа» с исковым заявлением о сносе двухэтажного здания и трехэтажного здания, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1101002:20, по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Большой Утрищ, ул. Лесная, 4.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 17.10.2016 производство по делу №А32-28254/2016 прекращено в связи с отказом истца от исковых требований.

Основанием обращения Администрации муниципального образования город Краснодар в рамках дела №А32-28254/2016 явилось отсутствие разрешительной документации на строительство спорных объектов, непринятие мер к получению такой документации, на земельной участке, не отведенном для этих целей, непредставление общество сведений о соответствии спорных объектов требованиям Федерального Закона РФ «О пожарной безопасности», «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», «Об охране окружающей среды».

Суд отмечает, что в исковом заявлении по делу № А32-28254/2016 администрация ссылается на сведения, содержащиеся в письме Управления муниципального контроля от 11.07.2016, согласно которому разрешительная документация на строительство объектов не выдавалась. При этом уже 25.07.2016 администрацией было выдано ООО «Буржуа» разрешение на реконструкцию спорных объектов № 23-301000-803-2016.

Таким образом, на момент обращения с исковым заявлением в рамках дела № А32-28254/2016 (15.08.2016) Администрация муниципального образования город-курорт Анапа фактически руководствовалась неверными сведениями об отсутствии разрешительной документации в отношении спорных объектов. В связи с чем, после установления того обстоятельства, что 25.07.2016 соответствующее разрешение было выдано ООО «Буржуа», администрация отказалась от иска.

При этом, обращаясь с исковым заявлением о сносе самовольной постройки в рамках настоящего дела, Администрация муниципального образования город-курорт Анапа в качестве основания искового заявления указывает признание недействительным разрешения на строительство от 25.07.2016 № 23-301000-803-2016 в судебном порядке в рамках дела №А32-37765/2016.

Таким образом, основанием иска в рамках дела №А32-28254/2016 явилось отсутствие разрешительной документации на реконструкцию спорных объектов, в свою очередь, основанием для обращения в суд в рамках настоящего дела, является факт признания судом незаконным выданного разрешения на реконструкцию. В связи с чем, суд приходит к выводу об отсутствии тождественности оснований иска в рамках настоящего дела и оснований иска в рамках дела №А32-28254/2016.

Иной подход противоречил бы правовой цели института прекращения производства по делу при рассмотрении тождественных споров. На основании вышеизложенного, основания для прекращения производства по делу отсутствуют.

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 24.12.2018 назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено Научно-производственному предприятию обществу с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза», эксперту Даниеляну Сурену Артуровичу, Данилову Михаилу Илларионовичу.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1) Определить, какие объекты расположены на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1101002:20, общей площадью 6389 кв.м., по адресу: Краснодарский край. Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4?

2) Определить произведена ли в отношении спорных объектов: двухэтажное капитальное здание ориентировочным размером 7,5 м. х 9,5 м., ориентировочной площадью застройки 71,25 кв.м., ориентировочной общей площадью 142,5 кв.м; трехэтажное капитальное здание ориентировочным размером 16,7 м. х 46,7 м., ориентировочной площадью застройки 779,89 кв.м., ориентировочной общей площадью 23389,67 кв.м., расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1101002:20, общей площадью 6389 кв.м., по адресу: Краснодарский край. Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, реконструкция/переустройство?

3) Если ответ на второй вопрос положительный, определить какие изменения были произведены на спорных объектах при их изменении?

4) Если ответ на второй вопрос положительный, соответствует ли произведенная реконструкция/переустройство проектной документации и выданным разрешениям?

5) Возможно ли приведение спорных объектов в первоначальное состояние в соответствии с технической и разрешительной документацией?

б) Соответствуют ли спорные объекты Правилам землепользования и застройки территории, техническим и строительным нормам и правилам, в том числе требованиям о пожарной безопасности, санитарным и эпидемиологическим нормам?

7) Не создает ли сохранение указанных спорных объектов угрозу жизни и здоровью граждан?

23.04.2019 в адрес арбитражного суда поступило экспертное заключение НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» от 17.04.2019 № 230/16.1, согласно которому экспертом сделаны следующие выводы.

Отвечая на первый вопрос, эксперт указывает, что по результатам сравнения данных полученных в процессе проведения экспертных осмотров и сведений государственного кадастра недвижимости, определено, что в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:1101002:20, площадью 6 389 кв.м, по адресу: Краснодарский край. Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, находятся следующие объекты: 2-х этажное здание гостиницы; 2-х этажное административное здание; 1-но этажное здание трансформаторной подстанции; 1-но этажные деревянные домики из бруса в количестве 10 шт.; сборно-разборное наземное сооружение плавательного бассейна.

Схема расположения объектов в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:1101002:20, показана на рис. 5 стр. 26 настоящего заключения.

В ходе проведения исследования при ответе на второй вопрос эксперт указывает следующее.

Сравнив данные полученные по результатам проведенного комплекса строительно-технических исследований, с терминами и определениями, изложенными в статье 1 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ и главе 3 СП 13-102-2003. определено, что:

- существующее 2-х этажное здание,, гостиницы литер «А» общей площадью 842,4 кв.м, является зданием возникшим в результате проведенной реконструкции в отношении 3-х этажного здания служебного корпуса общей площадью 501,6 кв.м, с кадастровым номером 23:37:1101002:332. по проектной документации ООО Проектная фирма «Арх-идея»;

- существующее 2-х этажное административное здание литер «Ж» общей площадью 59,7 кв.м, является зданием возникшим в результате проведенной реконструкции в отношении одноэтажного здания котельной общей площадью 31,9 кв.м, с

кадастровым номером 23:37:1101002:365. по проектной документации ООО Проектная фирма «Арх-идея».

Отвечая на третий вопрос, эксперт указывает, что в результате выполненной реконструкции изменились основные, известные параметры здания служебного корпуса с кадастровым номером 23:37:1101002:332. В частности изменена этажность с 3-х этажей до 2-х этажей и общая площадь с 501,6 м² до 842,4 м². Фундаменты и отдельные стены цоколя здания служебного корпуса сохранены и являются несущими конструкциями здания гостиницы литер «А».

В результате выполненной реконструкции изменились основные, известные параметры здания котельной с кадастровым номером 23:37:1101002:365. В частности изменена этажность с 1-го этажа до 2-х этажей и общая площадь с 31,9 м до 59,7 м². Фундаменты здания котельной сохранены и являются несущими конструкциями административного здания литер «Ж».

При ответе на четвертый вопрос эксперт указывает, что здание гостиницы литер «А» общей площадью 842,4 кв.м. и административное здание литер «Ж» общей площадью 59.7 кв.м, расположенные по адресу: с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, соответствуют проектной документации: «Реконструкция гостиницы с административным зданием по адресу: Краснодарский край, с. Б. Утриш, ул. Лесная, 4», разработанной ООО Проектная фирма «Арх-идея» г. Анапа.

Здание гостиницы литер «А» общей площадью 842,4 кв.м. и административное здание литер «Ж» общей площадью 59.7 кв.м. расположенные по адресу: с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, соответствуют выданному Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа разрешению на строительство (реконструкцию) № RU-301000-803-2016 от 25.07.2016 г.

Отвечая на пятый вопрос, эксперт пришел к выводу, что приведение здания гостиницы литер «А» и административного здания литер «Ж» в состояние до проведения в отношении них работ по реконструкции, выполненных по проекту ООО Проектная фирма «Арх-идея» технически не возможно. К данному выводу эксперты пришли, основываясь на том, что конструктивные элементы спорных объектов выше отметки 0.000 были демонтированы полностью (сохранены только фундаменты зданий и отдельные простенки цоколя служебного корпуса).

Кроме того, в представленных на исследования материалах арбитражного дела № А32-14692/2018, отсутствует какая-либо техническая документация, отражающая

объемно-планировочные, конструктивные и архитектурные решения нежилого здания служебного корпуса и нежилого здания котельной.

Исследуя шестой вопрос, эксперт указывает, что здание гостиницы литер «А» и административное здание литер «Ж», расположенные в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:1101002:20, по адресу: с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, соответствуют действующим градостроительным требованиям, изложенным в правилах землепользования и застройки на территории МО г-к. Анапа (утв. решением Совета г. Анапа от 26.12.2013 г), предъявляемым к объектам находящимся в территориальной зоне ОД-2, в части условно разрешенного вида использования земельного участка, его существующей площади и процента застройки, а также в части принятых высот зданий и их отступов от красных линий и границ участка. То есть, здание литер «А» и здание литер «Ж» соответствуют требованиям ПЗЗ г-к. Анапа в полном объеме.

Здание гостиницы литер «А» и административное здание литер «Ж», в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений, соответствуют действующим требованиям ГОСТ Р 51185-2014 и сводам правил СП 1.13130.2009, СП 118.13330.2012, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства (то есть к зданиям общественного назначения). В части принятых конструктивных решений соответствуют действующим сводам правил СП 14.13330.2018, СП 15.13330.2012, СП 17.13330.2017, СП 22.13330.2016, СП 63.13330.2012, СП 70.13330.2012 и строительным нормам Краснодарского края СНКК 22-302-2000, ТСН 22-302-2000, предъявляемым к объектам капитального строительства, возводимым в местах с сейсмическим воздействием. Здания литер «А» и литер «Ж», соответствуют действующим санитарно-эпидемиологическим требованиям СП 52.13330.2016 и СанПиН 2.1.2.2645-10, предъявляемым к естественному освещению и продолжительности инсоляции. Здания литер «А», «Ж», в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части примененных строительных материалов и принятых противопожарных разрывов, соответствуют 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», а также требованиям СП 4.13130.2013 и ГОСТ 12.1.004-91. Здания литер «А» и литер «Ж», в соответствии с нормами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. не оказывают прямого или косвенного негативного воздействия на окружающую среду обитания и здоровье человека

и не создают опасности причинения вреда окружающей среде обитания и здоровью человека в результате их эксплуатации.

Рассматривая седьмой вопрос, эксперт пришел к выводу о том, что выполненный комплекс строительно-технических исследований, позволил заключить, что здание гостиницы литер «А» и административное здание литер «Ж», расположенные по адресу: с. Большой Утрищ, ул. Лесная. 4. в соответствии с требованиями СП 13-102-2003, находятся в нормативном уровне технического состояния - категория технического состояния, при котором количественное и качественное значение параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений соответствуют требованиям нормативных документов (СНиП, ТСН, ГОСТ, ТУ и т.д.). Следовательно, здания литер «А» и литер «Ж», своим техническим состоянием, угрозу для жизни граждан не создают. Ввиду того, что здания литер «А» и литер «Ж» соответствуют санитарно-эпидемиологическим и экологическим нормам и правилам, угрозу для здоровья граждан они не создают.

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.

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.

Как следует из п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 N 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации», признание незаконным

разрешения на строительство само по себе не влечет квалификацию постройки как самовольной.

В случае признания разрешения на строительство незаконным, но в отсутствие иных оснований для сноса постройки, предусмотренных пунктом 1 статьи 222 ГК РФ, она не может быть признана самовольной, если лицо, создавшее постройку, действовало добросовестно и предприняло надлежащие меры для получения данного разрешения.

Как следует из материалов дела, разрешение №23-301000-803-2016 на реконструкцию гостиницы с административным зданием на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1101002:20, расположенном по ул. Лесная,4, в селе Б. Утриш, г.-к. Анапа Краснодарского края, выдано Администрацией муниципального образования г.-к. Анапа ООО «Буржуа», 25.07.2016.

С заявлением о признании вышесказанного разрешения недействительным Прокуратура Краснодарского края обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края 25.10.2016.

Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 08.08.2017, оставленное без изменения судом апелляционной инстанции, вступило в законную силу 27.10.2017.

Признавая разрешение не соответствующим законодательству о градостроительной деятельности, суды указали, что земельный участок расположен в границах регионального заказника и курорта федерального значения (вторая зона округа санитарной охраны курорта); уполномоченным на выдачу разрешения на реконструкцию объектов является департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края; к заявлению о выдаче разрешения на строительство общество не приложило заключение государственной экологической экспертизы проектной документации, при это такое заключения необходимо для разрешения какого-либо строительства в пределах особо охраняемой природной территории.

Согласно позиции ответчика, получив разрешение на строительство, общество полагало свои действия по возведению объектов капитального строительства осуществляемыми с соблюдением установленных правил.

Указанные довод отклоняется судом, как противоречащий материалам дела.

Из текста искового заявления по делу № А32-28254/2016 следует, что на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1101002:20 без соответствующего разрешения осуществляется строительство; на момент осмотра ведутся строительные-монтажные работы по возведению капитального трехэтажного здания, железобетонный каркас с

перекрытием первого и второго этажей, размером 8 * 15 метров, площадью застройки 120 кв.м. Кроме того, возведено двухэтажное капитальное здание размером 7 * 7 метров, площадью застройки 49 кв.м. То есть, на момент осмотра администрацией спорных объектов, их реконструкция была начата. При этом, иск датирован 25.07.2016, разрешение на реконструкцию также датировано 25.07.2016.

На основании вышеуказанных обстоятельств суд приходит к выводу о том, что ООО «Буржуа» начало реконструкцию спорных объектов до момента получения соответствующего разрешения. Данный вывод, свидетельствует о неправомерном поведении ответчика при строительстве спорных объектов, в силу чего позиция ООО «Буржуа» о своей добросовестности при выполнении реконструкции является несостоятельной.

В дальнейшем, после обращения администрации муниципального образования город-курорт Анапа в арбитражный суд с требованием о признании выданного 25.07.2016 разрешения на реконструкцию недействительным, а также после удовлетворения заявленных исковых требований судом, признания выданного разрешения на реконструкцию недействительным и вступления решения суда в законную силу, ООО «Буржуа» продолжило проведение реконструкции, не остановило строительные работы, не предприняло мер к консервации строительной площадки. Указанные выводы подтверждаются имеющимися в материалах дела фотографиями.

Материалы экспертного исследования, проведенного Научно-производственным предприятием общества с ограниченной ответственностью «СтройТехЭкспертиза», также подтверждают факт осуществления строительных работ ООО «Буржуа» после отмены разрешительной документации, поскольку здание котельной литер Ж. ж полностью достроено, имеет внутреннюю отделку, обустроено мебелью; здание служебного корпуса, литер А также фактически достроено, имеет частичную внутреннюю отделку.

ООО «Буржуа», действуя добросовестно и осмотрительно, обязано было приостановить строительные работы на спорном объекте после признания судом разрешения на реконструкцию незаконным, так как продолжение осуществление такой реконструкции очевидно являлось самовольным – производимым в отсутствие соответствующего разрешения.

При этом ответчик, после признания выданного разрешения на реконструкцию незаконным, не был лишен возможности обратиться в административном порядке за

регистрацией права собственности на незавершенные строительством объекты либо в судебном порядке за признанием права собственности на такие объекты.

Однако ответчик продолжил выполнение реконструкции спорных объектов, что является правонарушением.

Таким образом, поскольку материалами дела подтверждено осуществление строительных работ в отношении спорных объектов в отсутствие разрешительной документации, двухэтажное здание гостиницы литер А, площадью 824,4 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1101002:20, общей площадью 6 389 кв.м, по адресу: г. Анапский район, с. Большой Утрищ, ул. Лесная, д. 4; двухэтажное административное здание литер Ж общей площадью 59,7 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1101002:20, общей площадью 6 389 кв.м, по адресу: г. Анапский район, с. Большой Утрищ, ул. Лесная, д. 4, являются самовольными постройками в силу ст. 222 ГК РФ.

Доводы ООО «Буржуа» об изменении вида разрешенного использования земельного участка с указанием на эксплуатацию апартамент-отелей, гостиниц, общежитий не имеют значения при рассмотрении настоящего дела, поскольку такие доводы общества не легализуют строительство двухэтажного административного здания литер Ж и двухэтажного здания гостиницы литер А, осуществлённое в отсутствие разрешительно документации.

ООО «Буржуа», возражая относительно заявленных требований, также указывает на преюдициальное значение Решения Анапского районного суда Краснодарского края по делу № 2-167/18.

В ходе исследования материалов дела установлено что Анапским районным судом Краснодарского края рассматривалось гражданское дело № 2-167/18 по иску Висангириевой И.С, Мазлумян А.И. к ООО «Буржуа» о сносе самовольной постройки, о признании права отсутствующим. К участию в деле в качестве третьих лиц были привлечены Висангириев В. Н., администрация МО г-к Анапа.

Решением Анапского районного суда Краснодарского края по делу № 2-167/18 в удовлетворении исковых требований отказано.

В соответствии со статьей 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные акты суда общей юрисдикции являются обязательными для всех без исключения органов власти, лиц и организаций и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

В силу пункта 3 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, выводы об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции, являются преюдициальными для арбитражного суда.

Преюдициальная связь судебных актов обусловлена указанным свойством обязательности как элемента законной силы судебного акта, в силу которой в процессе судебного доказывания суд не должен дважды устанавливать один и тот же факт в отношениях между теми же сторонами.

Иной подход означает возможность опровержения опосредованного вступившим в законную силу судебным актом вывода суда о фактических обстоятельствах другим судебным актом, что противоречит общеправовому принципу определенности, а также принципам процессуальной экономии и стабильности судебных решений (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 05.02.2007 N 2-П).

Отклоняя доводы ООО «Буржуа» о преюдициальном значении вышеуказанного судебного акта по отношению к настоящему делу, суд отмечает, что основанием для отказа в удовлетворении исковых требований Висангириевой И.С, Мазлумян А.И. в рамках дела № 2-167/18 явилась недоказанность истцами угрозы жизни и здоровью граждан сохранением спорных объектов, а также недоказанность нарушения прав истцов зарегистрированным правом собственности ООО «Буржуа» в отношении спорных объектов.

Судом не установлено наличие выводов об обстоятельствах, установленных Решением Анапского районного суда Краснодарского края по делу № 2-167/18, являющихся преюдициальными для разрешения настоящего дела.

Таким образом, приведенные и другие собранные по делу доказательства, обосновывающие наличие или отсутствие имеющих значение для дела обстоятельств, исследованные и оцененные арбитражным судом, в своей совокупности достаточны для вывода об обоснованности заявленных требований администрации об обязанности ООО «Буржуа» осуществить снос двухэтажного здания гостиницы общей площадью 842,4 кв. м., и двухэтажного административного здания общей площадью 59,7 кв.м., расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1101002:20, находящегося по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4, и необоснованности встречных исковых требований ООО «Буржуа» о признании права собственности в отношении спорных объектов.

При этом требования первоначального истца об обязанности ООО «Буржуа» в течении осуществить снос (демонтаж) самовольно установленного металлического ограждения, а именно металлических ворот длиной 4,47 м, расположенного на прилегающей территории к земельному участку с кадастровым номером 23:37:1101002:20, общей площадью 6 389 кв.м, по адресу: г. Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, д. 4, не подлежит удовлетворению, поскольку, как следует из материалов дела, ограждение, установленное ООО «Буржуа», находится на территории арендуемого им земельного участка.

Управлением имущественных отношений Администрации муниципального образования город-курорт Анапа, в нарушение требований ст. 65 АПК РФ, не представлено доказательств расположения ограждения за пределами арендуемого обществом земельного участка.

Кроме того, представитель управления в ходе судебного заседания не поддерживал заявленные первоначальные требования в указанной части.

С учетом вышеизложенного, у суда отсутствуют основания для удовлетворения требования первоначального истца об обязанности ООО «Буржуа» в течении осуществить снос (демонтаж) самовольно установленного металлического ограждения, а именно металлических ворот длиной 4,47 м, расположенного на прилегающей территории к земельному участку с кадастровым номером 23:37:1101002:20, общей площадью 6 389 кв.м, по адресу: г. Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, д. 4.

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 ООО «Буржуа» подлежат взысканию в доход федерального бюджета 15 000 руб. государственной пошлины по иску (12 000 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 ООО «Буржуа».

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

Р Е Ш И Л:

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Буржуа» (ИНН 7810326518 ОГРН 1047815031307) не позднее трех месяцев, со дня вступления настоящего решения в законную силу осуществить снос двухэтажного здания гостиницы общей площадью 842,4 кв. м., и двухэтажного административного здания общей площадью 59,7 кв.м., расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1101002:20, находящегося по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Анапский район, с. Большой Утриш, ул. Лесная, 4.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Буржуа» (ИНН 7810326518 ОГРН 1047815031307) в доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в размере 15 000 руб.

В удовлетворении встречных 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